Gumpendorfer Straße: geräumige 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Terrassen



Objektnummer: 457

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 174,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Gesamtmiete	2.075,00 €
Kaltmiete (netto)	1.630,48 €
Kaltmiete	1.886,27 €
Betriebskosten:	190,12 €
USt.:	188,73 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















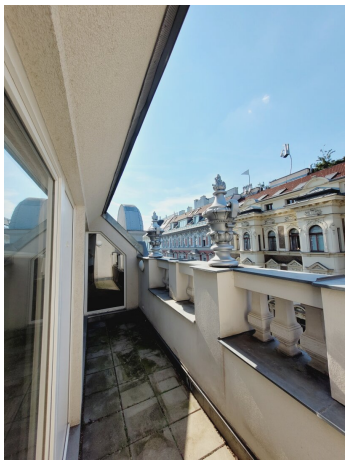





































ZIMMER
PARKETT
m²: 11.03
TERR.
HOLZDIELE
m²: 7.89
ZIMMER
PARKETT
m²: 10.30
VORR.
PARKETT
m²: 4.39
ZIMMER
PARKETT
m²: 13.19
WOHNKÜCHE
PARKETT
m²: 40.86
TERRASSE
HOLZDIELE
m²: 10.60
HOF
RH=250cm
RH=200cm
BAD
KER.BEL.
m²: 4.11
AR.
KER.BEL.
m²: 2.01
VORR.
PARKETT
m²: 10.64
WC
KER.BEL.
m²: 1.40
BAD
KER.BEL.
m²: 7.47
TH

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine **vier- Zimmer Dachgeschoßwohnung** auf der Gumpendorfer Straße zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt

Das Haus

Schöner Stilaltbau in zentraler Wiener Lage. Beste Verkehrsanbindung durch den Autobus 57A sowie die fußläufig erreichbare U3-Station Kettenbrückengasse. Sehr gute Infrastruktur am Naschmarkt und der Mariahilfer Straße.

Die Wohnung

Diese geräumige Wohnung ist ca. **105,40 m²** groß, zentral begehbar, liegt im **5. Liftstock** (erstes Dachgeschoß) und besteht aus

- Vorraum
- große Wohnküche
- drei getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche und WC
- separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- zwei Terrassen

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Rechterhand befindet sich das WC und daneben das erste **Badezimmer mit Badewanne**. Linkerhand befindet sich der Abstellraum.

Geradeaus gelangt man in die **geräumige Wohnküche**., welche über 40 m² groß ist. In der Küchenische befindet sich eine komplett ausgestattete Einbauküche. Die großen bodentiefen Fenster schauen auf die **innenhofseitige südostseitige Terrasse** (ca. 10,6 m²). Von der Wohnküche führt eine Tür den privaten Bereich. Über einen Flur erreicht man die **drei getrennt begehbaren Schlafzimmer**. Alle drei Zimmer haben einen Ausgang auf die **zweite nordwestseitige Terrasse**. Im privaten Bereich befindet sich auch das zweite Badezimmer mit Dusche und WC.

Die Wohnräume sind **klimatisiert**. Die Dachflächenfenster in einem Schlafzimmer und der Küche lassen sich elektrisch schließen.

Hinweis: Die Aufteilung der Küche und eines Badezimmers weicht etwas vom Plan ab.

Weiters:

- Parkettböden
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- zwei Terrassen
- Waschmaschinenanschluss
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kellerabteil

Die Miete:

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Die monatliche **Miete beträgt EUR 2.075.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.630,48

- Betriebskosten EUR 191,12
- Liftkosten EUR 64,67
- Umsatzsteuer EUR 188,73

Die Kaution beträgt EUR 6.500.-. Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 480.-

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.