Luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Servitenviertel – Ihr Traum erwartet Sie!



Objektnummer: 100512

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hahngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	3.999,00 €
Kaltmiete (netto)	3.340,69 €
Kaltmiete	3.635,45 €
Betriebskosten:	294,76 €
USt.:	363,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer







































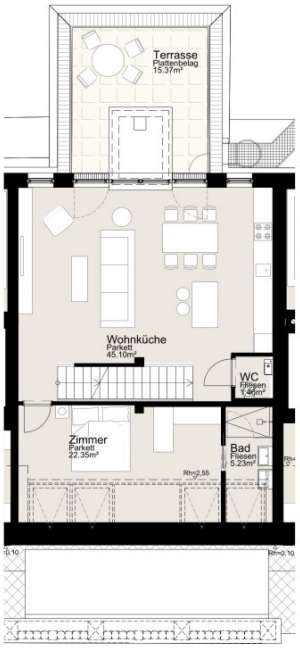


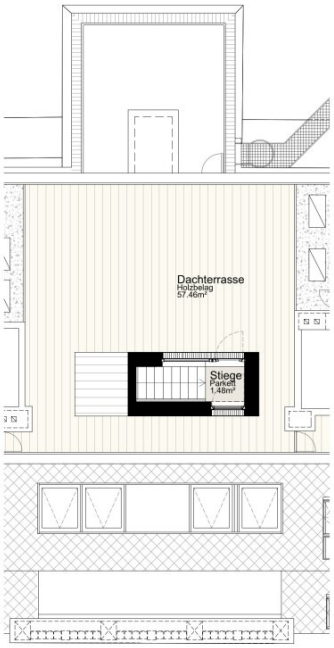






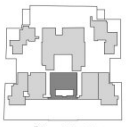




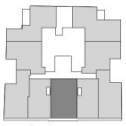


AUSTRIAN REAL ESTATE

Palme.
Atelier.Architekt


Übersicht DD


Übersicht DG2


Übersicht DG1

1m

WNF TOP 4 [m²]

1.Dachgeschoß				2.Dachgeschoß		Terrassengeschoß		**Summe GESAMT**
Zimmer	15,34	Gard.	2,69	Wohnküche	45,10	Dachterrasse	57,46	**139,04**
Zimmer	14,75	WC	2,33	WC	1,46			
Gang	14,34	Bad	8,06	Zimmer	22,35			Terrasse 87,84
AR	3,82			Bad	5,23			
VR	3,57	**Summe 1.DG**	**64,90**					
				Summe 2.DG	**74,14**			
		Terrasse	15,01					
				Terrasse	15,37			

Die in den Plänen vorhanden Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung noch ändern.

Vermarktungsplan TOP 4
Grundriss M 1:100 Datum: 17.05.2021

Hahngasse 6, 1090 Wien
Plannr.:-

EHL

Objektbeschreibung

Luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Servitenviertel – Ihr Traum erwartet Sie!

Die Hahngasse befindet sich im beliebten Servitenviertel des 9. Bezirks – einer der charmantesten und begehrtesten Wohnlagen Wiens. Ruhige, historische Gassen, stilvolle Altbauten und zugleich die Nähe zur Innenstadt prägen das Umfeld. Parks, angesagte Lokale, Bildungseinrichtungen sowie die U4-Station *Roßauer Lände* sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Viertel bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität.

Das Gebäude verbindet die Eleganz klassischer Architektur mit einem modernen Dachausbau. Lichtdurchflutete Räume, großzügige Freiflächen und hochwertige Ausstattungselemente schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Raumaufteilung

1. Dachgeschoss

- Vorraum mit Garderobenbereich
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Abstellraum
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC

2. Dachgeschoss

- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche

- Masterbedroom - angrenzendes Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Terrasse mit ca. 15m²

3. Dachgeschoss

- Dachterrasse mit ca. 57 m² und herrlichem Ausblick

Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Klimaanlage in jedem Wohnraum
- Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
- Vollausgestattete Küchenzeile mit Siemens-Geräten
- Hochwertiges Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Zwei separate WC-Anlagen

- Lift

Öffentliche Anbindung

- U-Bahnlinie U4 "Roßauer Lände"

zzgl. Heizung: € 183,53 netto + € 36,70 Ust = € 220,24 brutto

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

Nebenkosten

3BMM Kaution

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.