STYLE DG-WOHNUNG GRENZE 2. BEZIRK BEIM AUGARTEN (GAUßPLATZ) & NÄHE DONAUKANAL (U4) mit FERNBLICK [NEUWERTIG]

Objektnummer: 2493/214

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,00 m²
Nutzfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,17 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.899,99 €
Kaltmiete (netto)	1.547,72 €
Kaltmiete	1.727,26 €
Betriebskosten:	154,25 €
USt.:	172,73 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

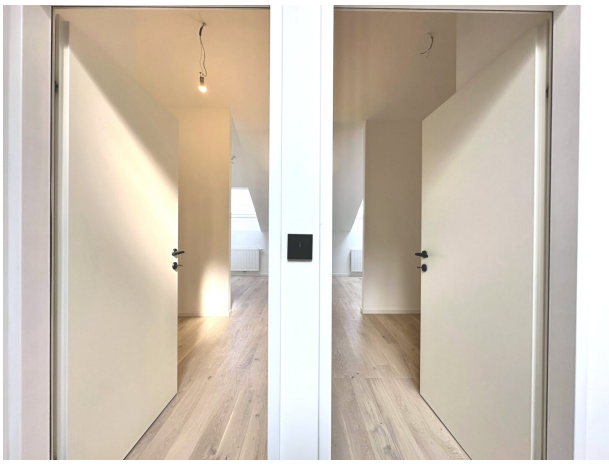
Ihr Ansprechpartner

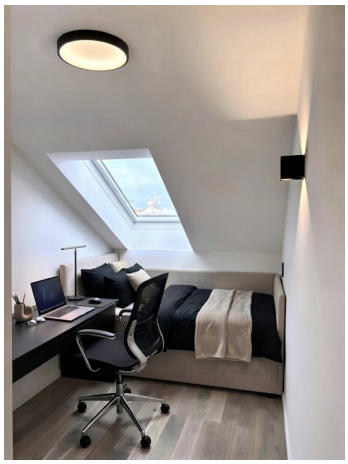
Mag.(FH) Oliver T. Lang

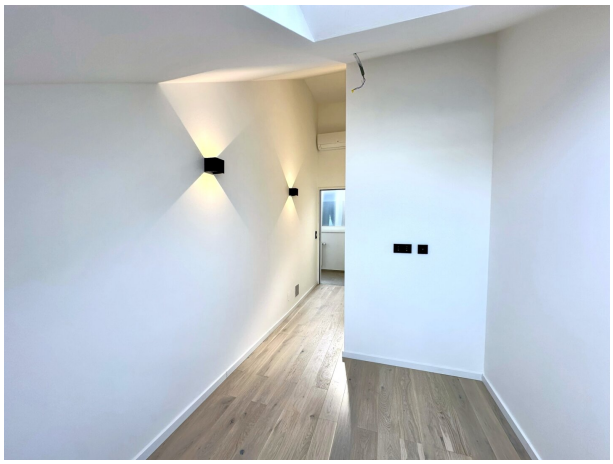
MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

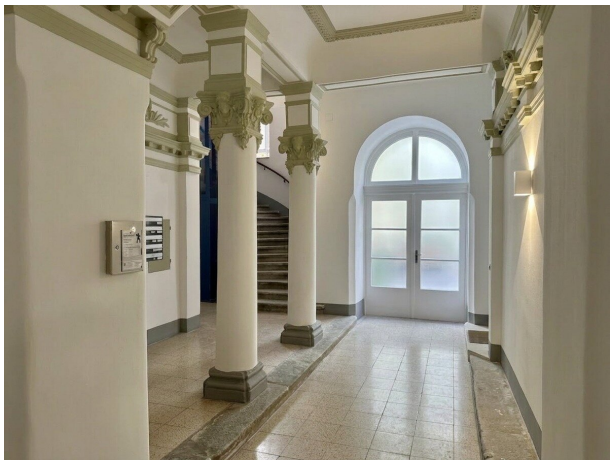
H +43 676 552 60 14

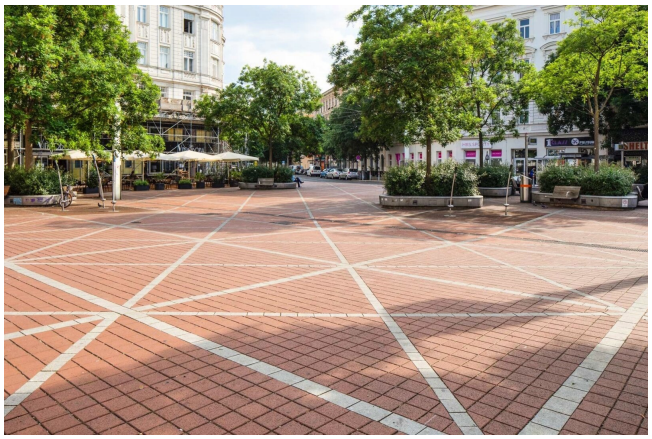
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

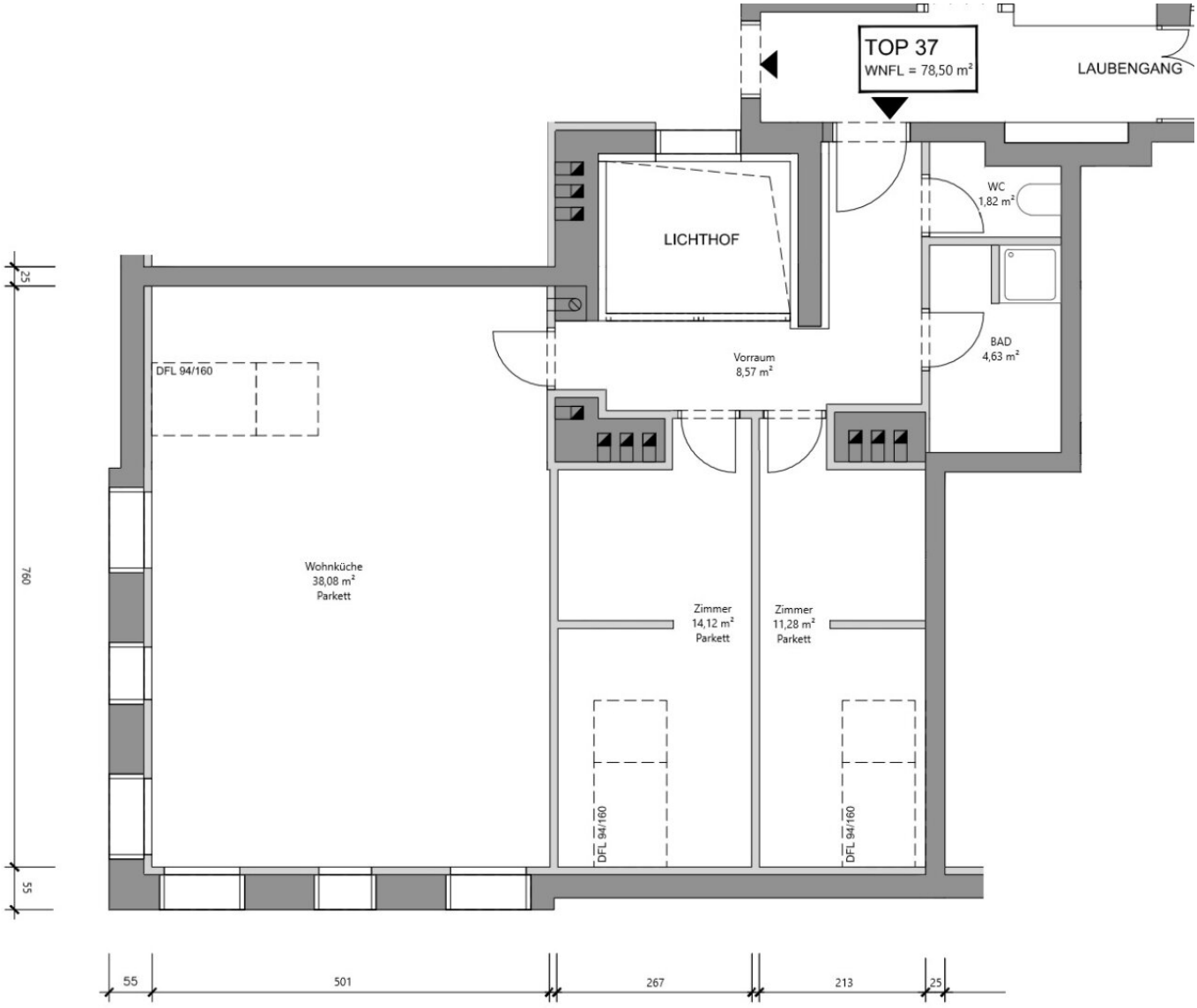




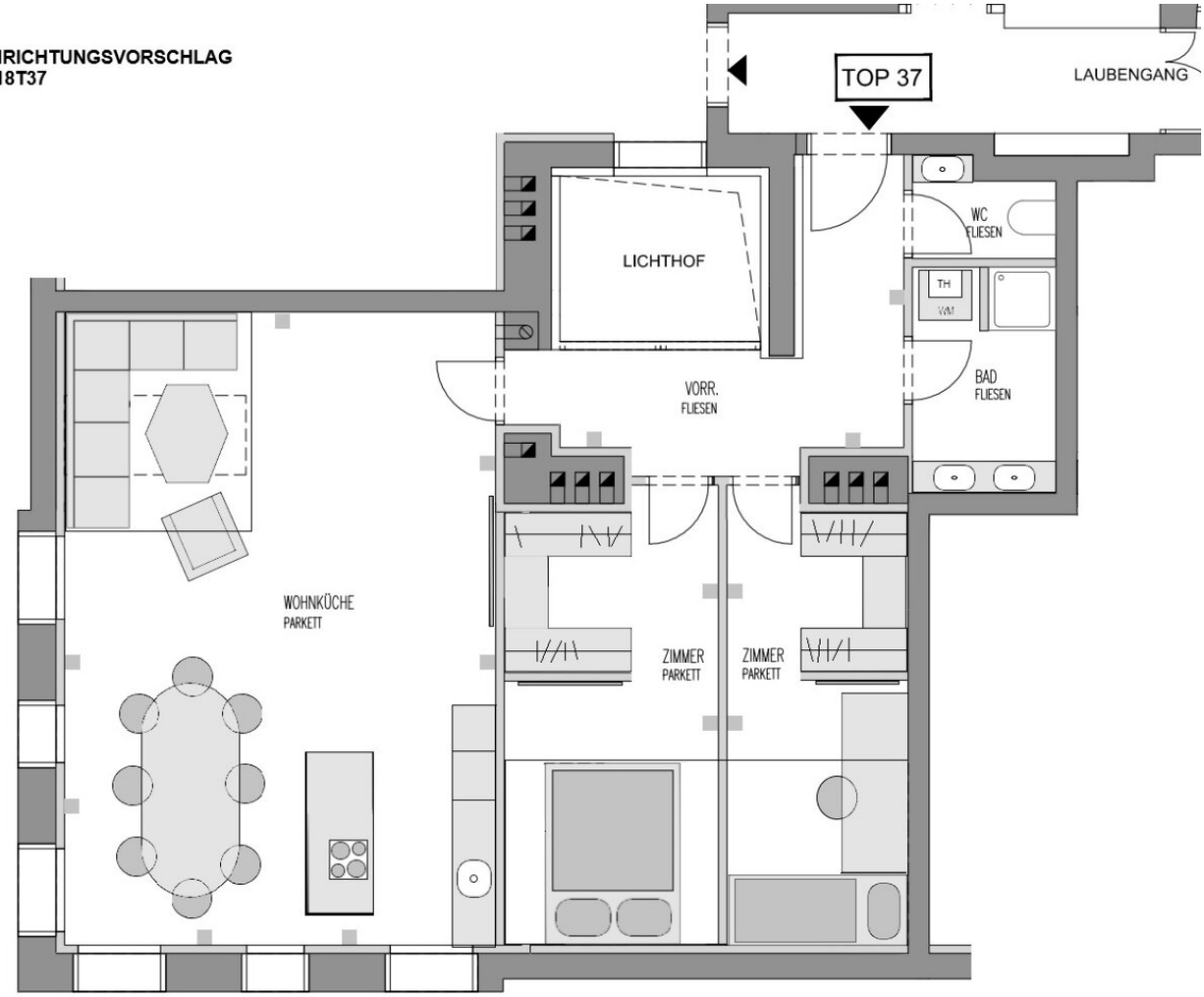







TOP 37
WNFL = 78,50 m²
LAUBENGANG
LICHTHOF
WC
1,82 m²
BAD
4,63 m²
Vorraum
8,57 m²
DFL 94/160
Wohnküche
38,08 m²
Parkett
Zimmer
14,12 m²
Parkett
Zimmer
11,28 m²
Parkett
DFL 94/160
DFL 94/160
25
760
55
55
501
267
213
25

EINRICHTUNGSVORSCHLAG
JS18T37



Objektbeschreibung

Die Schönheit liegt im Detail, denn hoch oben im Dachgeschoss befindet sich diese lichtdurchflutete Designer-Dachgeschosswohnung für den gehobenen Anspruch. Nach hochwertiger Generalsanierung, soll diese nun neuen Mietern ein schönes Zuhause bieten. An der Grenze zum 2. Bezirk in sehr attraktiver Lage zwischen dem Gaußplatz und Wallensteinplatz liegt diese Wohnung im Dachgeschoss eines soeben sanierten repräsentativen Wiener Zinshauses nur wenige Schritte vom wunderschönen Augarten und Donaukanal entfernt. Beeindrucken Sie Ihre Gäste mit dem Design, der Funktionalität, der Raumhöhe und Geräumigkeit dieser Wohnung. Der Zugang erfolgt über einen wenig frequentierten, überdachten Laubengang im Freien, welcher terrassenähnlich vor der Wohnungstüre zum Frischluftschnappen einlädt. Ein Blick aus den Fenstern lässt Sie über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg und Nachts auf den Sternenhimmel blicken.

UND DAS BESTE ... DIESE EINZIGARTIGE DESIGNERWOHNUNG KANN AB SOFORT ÜBERNOMMEN WERDEN!

Eckdaten & Ausstattung im Überblick:

NEUWERTIG nach GENERALSANIERUNG!

Wohnfläche: ca. 78,50m² (klimatisiert)

Küche: neue komplett ausgestattete Tischlerküche mit Kochinsel

Raumhöhe: bis zu 3,85m, Dachschrägen beginnen bei Mansarden bei 2,5m und in den Schlafräumen bei ca. 1,2m

Zimmer: 3 (Wohnküche mit über 38m², die beiden Schlafzimmer mit Schrankraumnischen zur optimalen Nutzung)

Abstellraum: 1 (im Badezimmer mit verstecktem Zugang)

Bad: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line), Handtuchhalter und Smartspiegel

WC: 1 mit hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch, Armaturen von Hansgrohe (black-line) und Spiegel

Lift: JA (letzter Stock = 5. Liftstock)

Heizung: Brennwerttherme & Luftwärme

Klimaanlage: energieeffizientes Kühlen und Heizen (W-Lan) in allen Aufenthaltsräumen

Smarthome: Klima & Heizung sind W-Lan fähig, Smartspiegel mit Soundsystem und Wetter im Bad

Parkettböden (Langdiele) in allen Aufenthaltsräumen

Feinsteinzeug im Vorraum und Bad/WC

Hochwertige Tischlerküche in den Farben Kashmir/Marmor schwarz/schwarz, grifflos und mit Geräten von BOSCH, Induktionsherd mit Dunstabzug in der Kochinsel, großer Kühlschrank

Hochwertiges Schalterprogramm von Busch-Jäger, TV Vorbereitung in jedem Zimmer

Velux Holz-Fenster (elektrisch öffen-/schließbar) - schall- & wärmeisolierend

Sicherheitstüre

Raumaufteilung:

alle Räume sind zentral vom lichtdurchfluteten Vorraum aus begehbar

Bad (mit Dusche, 2 Waschbecken, Smartspiegel und Handtuchheizkörper)

Gäste-WC (beim Eingang)

Küche (hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten)

Wohnraum mit bis zu 3,85m hohem Raum (klimatisiert)

Schlafzimmer mit bis zu 3,85m hohem Raum (klimatisiert)

Kosten:

mtl. Gesamtmiete: EUR 1.899, - (inkl. BK und USt.)

Kaution: 3 BMM

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap