DG Wohnung mit unvergleichbaren Blick in den Botanischen Garten



Objektnummer: 7731

Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.857,53 €
Kaltmiete (netto)	2.304,00 €
Kaltmiete	2.597,75 €
Betriebskosten:	293,75 €
USt.:	259,78 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sophie Schmück

colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2 / 4
1010 Wien

T +43 1 535 1111

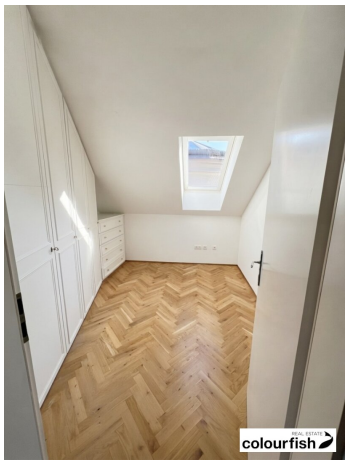



KI-bearbeitet




REAL ESTATE
colourfish


KI-bearbeitet
colourfish


colourfish


KI-bearbeitet
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish

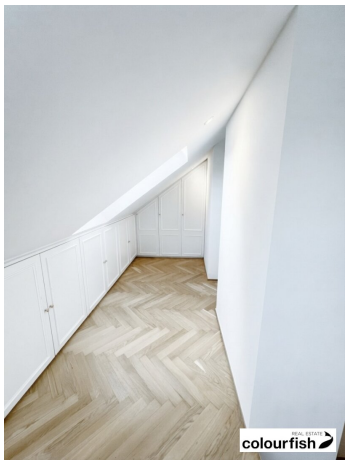

REAL ESTATE
colourfish


KI-bearbeitet
colourfish


colourfish

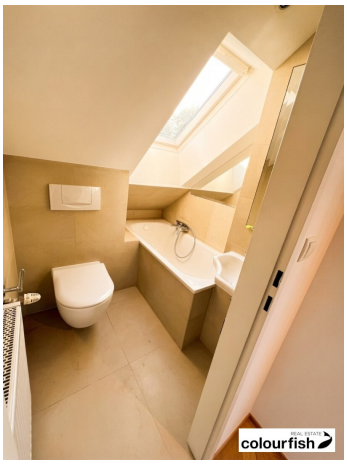

KI-bearbeitet
REAL ESTATE
colourfish


colourfish

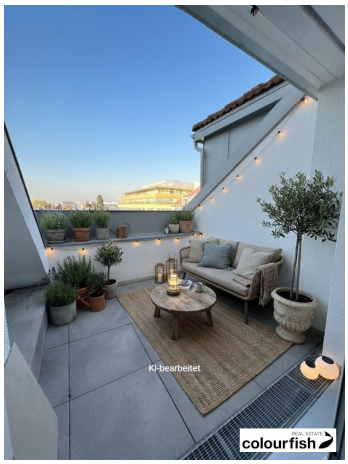

colourfish

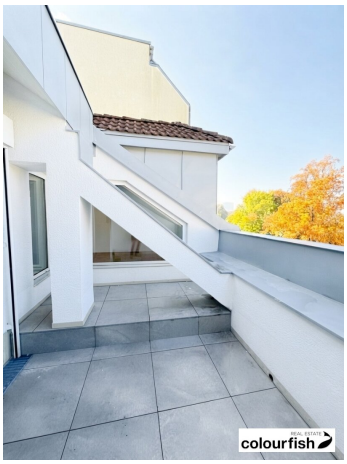

KI-bearbeitet
REAL ESTATE
colourfish


colourfish


colourfish

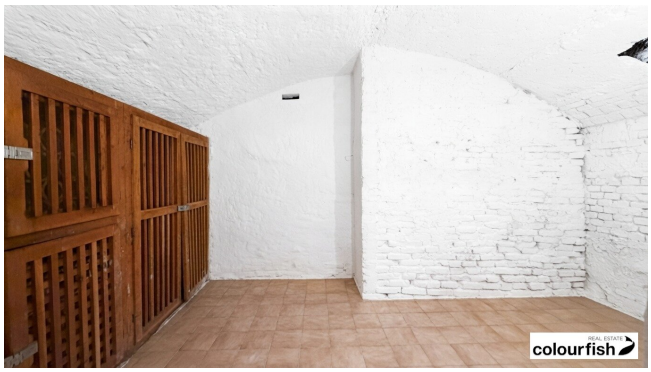

KI-bearbeitet
REAL ESTATE
colourfish

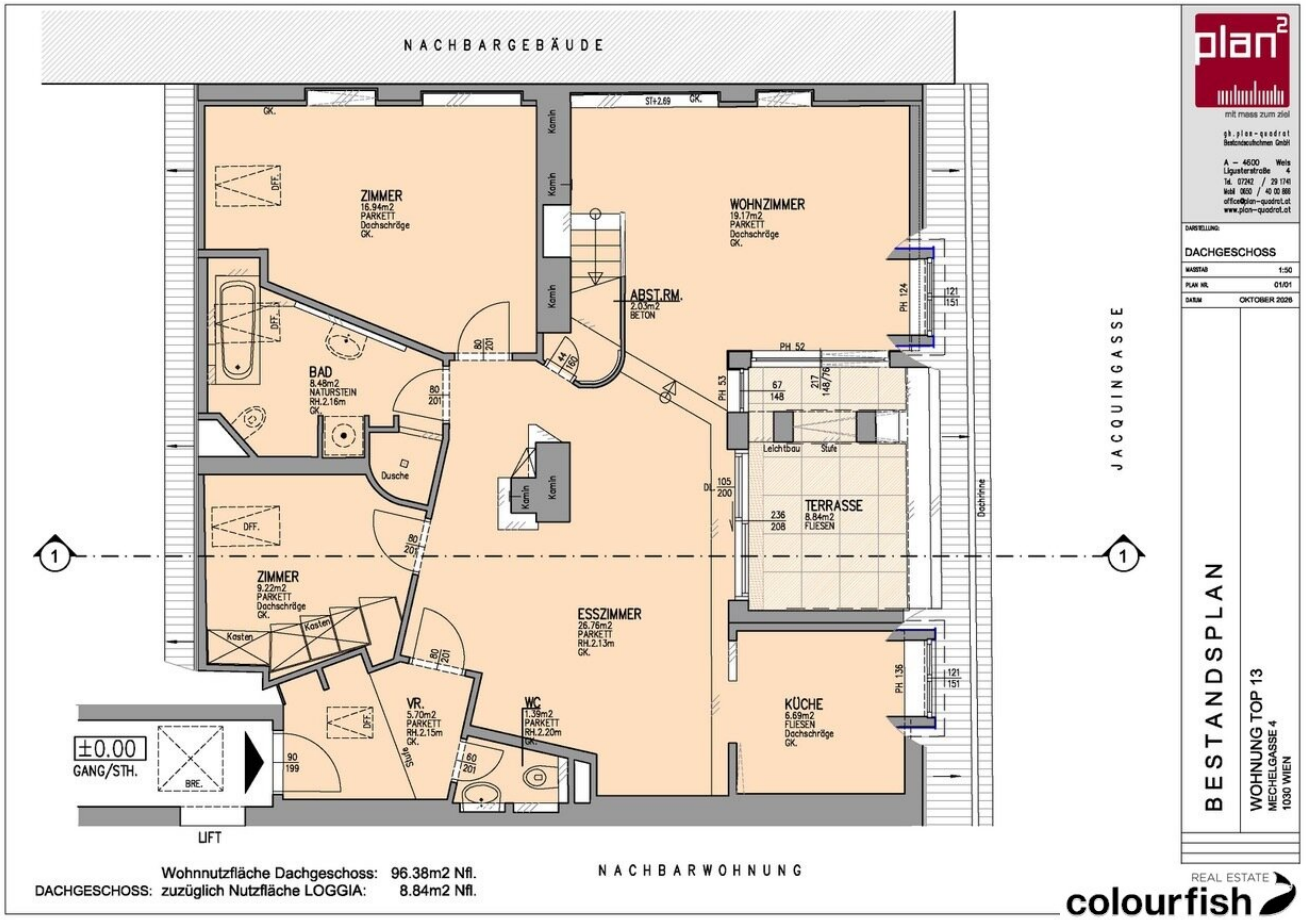

KI-bearbeitet
colourfish


colourfish









Wohnnutzfläche Dachgeschoss: 96.38m2 Nfl.
DACHGESCHOSS: zuzüglich Nutzfläche LOGGIA: 8.84m2 Nfl.

plan²
mit mass zum ziel

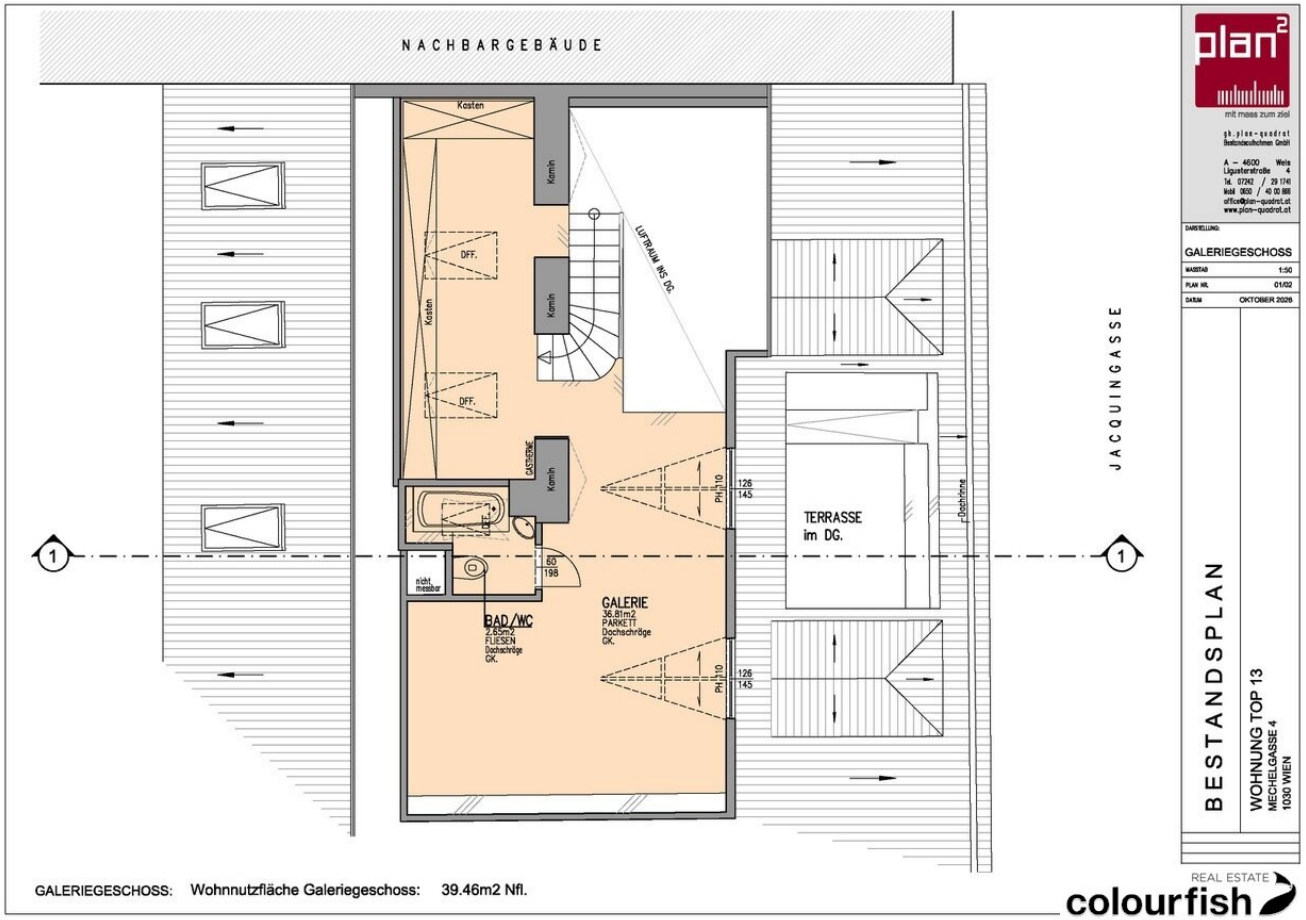
gh.plan-quadrat
Baulandsachverständigen GmbH
A – 4600 Wels
Ligusterstraße 4
Tel. 07242 / 29 1746
Mobil 0650 / 40 00 886
office@plan-quadrat.at
www.plan-quadrat.at

DARSTELLUNG: DACHGESCHOSS
MASSTAB 1:50
PLAN NR. 01/01
DATUM OKTOBER 2020

BESTANDSPLAN

WOHNUNG TOP 13
MECHELGASSE 4
1030 WIEN

REAL ESTATE colourfish



GALERIEGESCHOSS: Wohnnutzfläche Galeriegeschoss: 39.46m2 Nfl.

plan²
mit mass zum ziel

gh.plan-quadrat
Baulandsachverständigen GmbH
A – 4600 Wels
Ligusterstraße 4
Tel. 07242 / 29 1746
Mobil 0650 / 40 00 886
office@plan-quadrat.at
www.plan-quadrat.at

DARSTELLUNG: GALERIEGESCHOSS
MASSTAB 1:50
PLAN NR. 01/02
DATUM OKTOBER 2020

BESTANDSPLAN

WOHNUNG TOP 13
MECHELGASSE 4
1030 WIEN

REAL ESTATE colourfish

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit unverbaubarem Blick in den Botanischen Garten – Ruhe und Wohnqualität in besonderer Lage

Ein Wohntraum mit außergewöhnlichem Ausblick! Diese sanierte Dachgeschoss-Maisonette vereint stilvolles Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine seltene Lagequalität.

Ein ganz besonderes Highlight ist der **unverbaubare Blick in den Botanischen Garten**, der dieser Wohnung eine einzigartige Wohnatmosphäre verleiht. Hier genießen Sie einen herrlichen Ausblick ins Grüne, fernab vom städtischen Trubel. Die ausgesprochen ruhige Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf der unteren Wohnebene zwei Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese lädt dazu ein, entspannte Stunden zu verbringen und den einzigartigen Grünblick in vollen Zügen zu genießen.

Über eine Treppe gelangt man in die obere Ebene mit einer offenen Galerie, die sich hervorragend als Arbeitsbereich, Leseplatz oder zusätzlicher Rückzugsort gestalten lässt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Durch die nahegelegene S-Bahn-Station ist eine rasche und bequeme öffentliche Anbindung gewährleistet.

Ein weiteres Plus ist das außergewöhnlich große Kellerabteil, das reichlich Stauraum bietet.

Die Highlights auf einen Blick:

- Sanierte Dachgeschoss-Maisonette
- Unverbaubarer Blick in den Botanischen Garten
- Absolute Ruhelage mit besonderem Grünblick
- Zwei Schlafzimmer im unteren Bereich
- Großzügiger Wohnbereich mit Terrassenzugang
- Offene Galerie auf der oberen Ebene
- Sehr gute S-Bahn-Anbindung
- Außergewöhnlich großes Kellerabteil mit 16 m²

öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof **Wien Rennweg** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine optimale Verbindung innerhalb Wiens

- **S-Bahn:** Bahnhof Rennweg mit den Linien S1, S2, S3 und S7
- **Straßenbahn:** Linien O und 71, Station Rennweg
- **Bus:** Linie 77A im Bereich Rennweg
- **U-Bahn:** U3 und U4, Station Landstraße / Wien Mitte, gut erreichbar

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

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

Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap