Im Zentrum von Wien, beim Stadtpark: großzügige, freundliche 3-Zimmerwohnung mit Wintergarten + Küche + große Dachterrasse, Nähe U4-Stadtpark!



Zimmer 1

Objektnummer: 7065

Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1856
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,62 m²
Nutzfläche:	148,26 m²
Gesamtfläche:	183,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.792,16 €
Kaltmiete	2.990,00 €
Betriebskosten:	197,84 €

Ihr Ansprechpartner

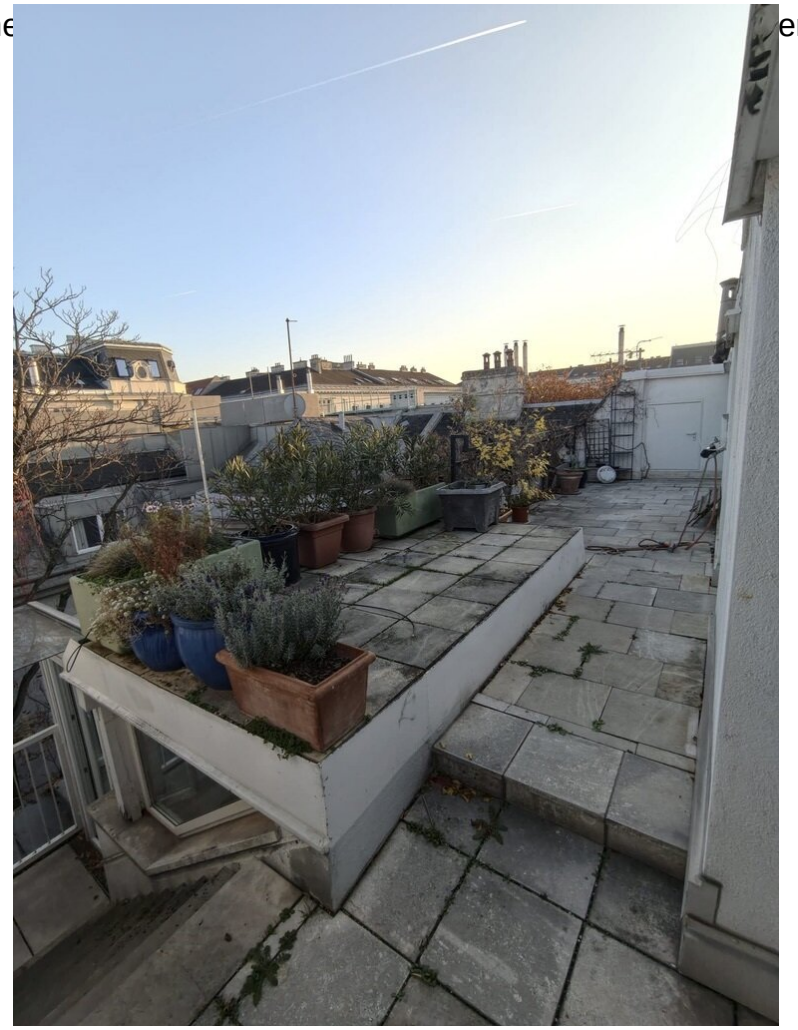


Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

Immobilien Ribarits OG
Alliiertenstraße 7/18
1020 Wien

H 0699 194 604 64
F 0125330339642

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











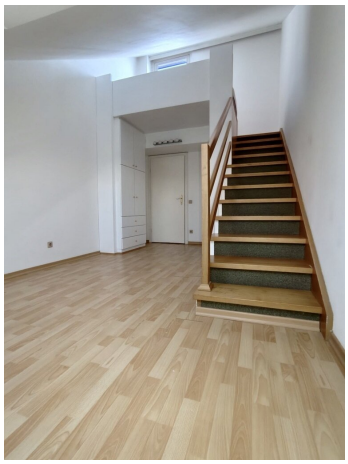


















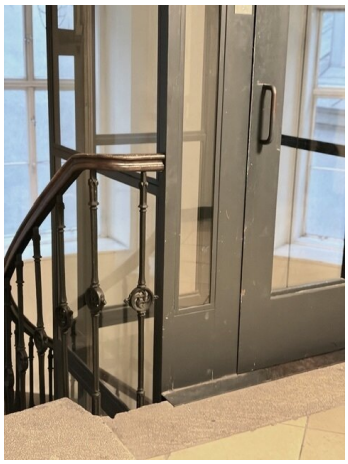












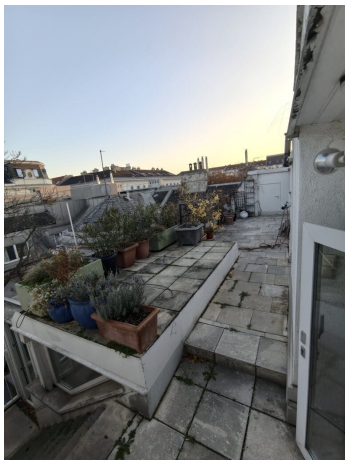




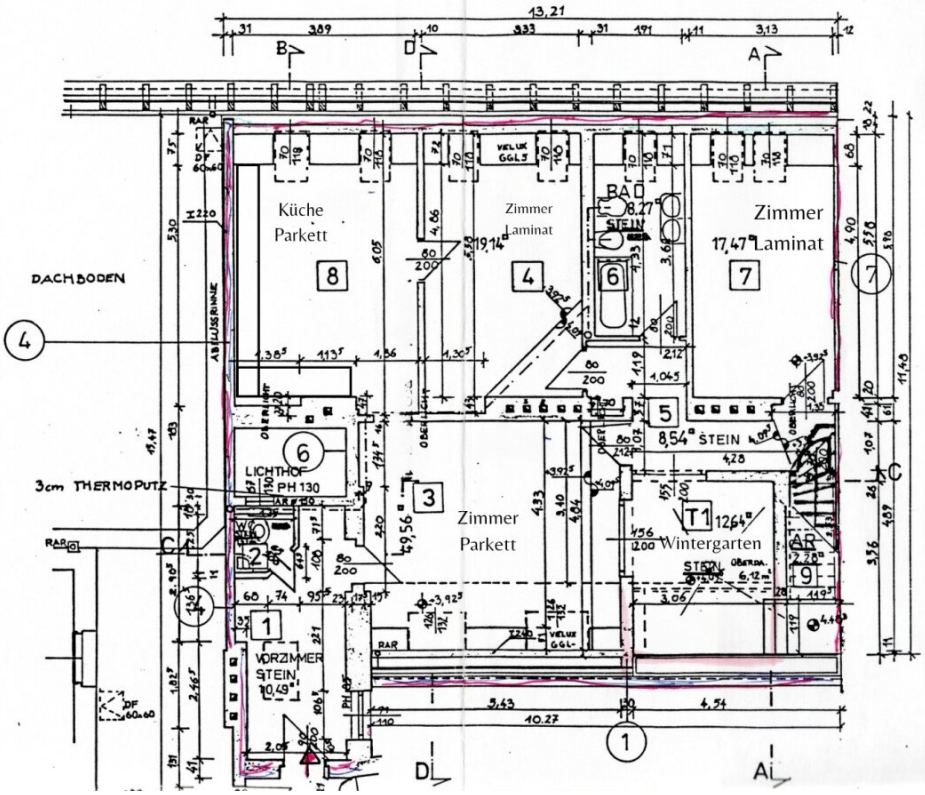








I DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHEN	
1	10,49
2	1,47
3+8	49,56
4	19,14
5	8,54
6	8,27
7	17,47
9	2,28
10	13,10
11	5,30
	Σ135,62M²

T1	12,64
T2	27,04
T3	8,28
	Σ 47,96 M²

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau im Dachgeschoßausbau ganz in der Nähe der U4-Stadtpark, dem Konzerthaus und dem Stadtparkk liegt die sonnige Wohnung im 4. Stock - Dachgeschoß.

Lift vorhanden.

Es gibt 3 Zimmer, einen Wintergarten, eine Küche.

Weiters gibt es ein Badezimmer mit Wanne und WC, ein extra WC, einen Vorraum und einen Abstellraum.

Das Highlight der Wohnung ist die große, sonnige Dachterrasse mit Fernblick.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand

Wohnfläche: 135,62 qm

Wintergarten 12,64 qm

Terrassenfläche: 35,32 qm (uneinsichtig)

Neue schalldichte Fenster mit Wärmedämmung.

Fussbodenheizung im gesammten Wohnbereich.

Boden teilweise aus Travertin Marmor, Parkett und Laminat.

Elektroheizung im Wintergarten.

Automatische Bewässerung auf Terrasse,. Abstellraum inkl Kühlschrank.

Waschmaschine und Trockner im Vorzimmer Einbauschrank.

Küche, komplett ausgestattet: Kombi-Backrohr, E-Herd, Dunstabzug, ausklappbare elektrische

Brotschneidemaschine, Einbauschränke mit viel Stauraum. Küchentisch.

Sanitärausstattung von Villeroy&Boch im Design von Luigi Colani: Doppelwaschbecken, Bidet und WC

Badewanne mit Dusche

Eingangstüre ist Sicherheitstüre aus Stahl mit Multilock.

Es gibt ein Kellerabteil.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Aller Voraussicht nach Verlängerungsmöglichkeit.

Gepflegtes Haus: HWB (kWh/m²a): 95,4. Klasse C. fGEE 1,46. Klasse C. EEB (Endenergiebedarf): 179,3 kWh/a.

Fahrradraum mit überdachten Fahrradabstellplatz.

Garagenplatz extern mietbar gegenüber in Hotel Intercontinental.

Toplage: nur etwa 4 min. zu Fuß in die Wiener Innenstadt. Botschafterviertel. U4-Stadtpark zu Fuß etwa 2 min.

Eine freundliche, großzügige Wohnung, die gut geeignet ist für eine kleine Familie, ein Pärchen oder für die Kombination Wohnen und Arbeiten.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: Tel: 0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: Tel: 0699/11306746.