

**UNBEFRISTET: Exklusive Dachgeschossmaisonette mit
großer Südost-Terrasse (nahe U1)**



Objektnummer: 346

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,35 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.731,64 €
Kaltmiete (netto)	2.240,00 €
Kaltmiete	2.483,31 €
Betriebskosten:	243,31 €
USt.:	248,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

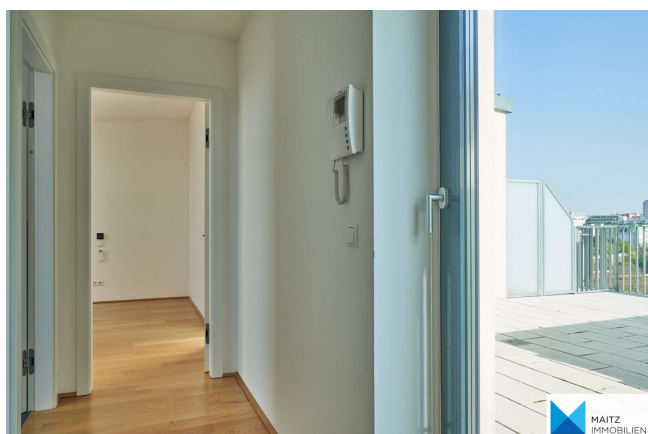
Ihr Ansprechpartner

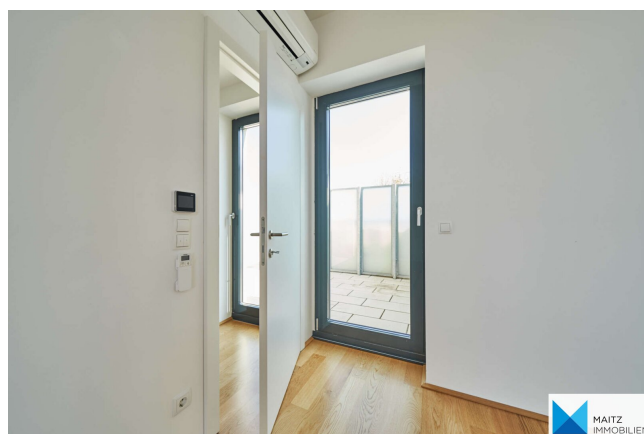


Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.

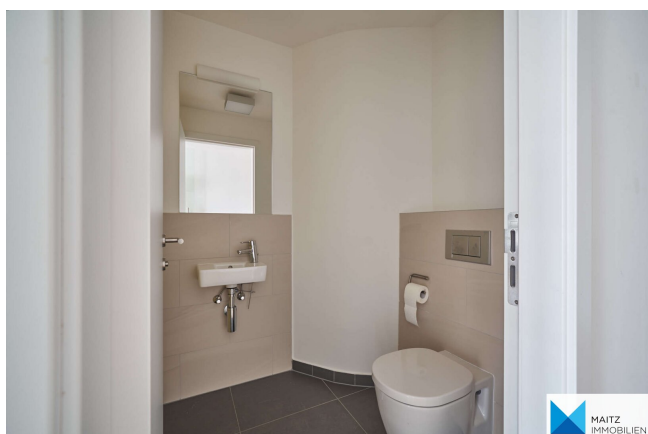


















MAITZ
IMMOBILIEN

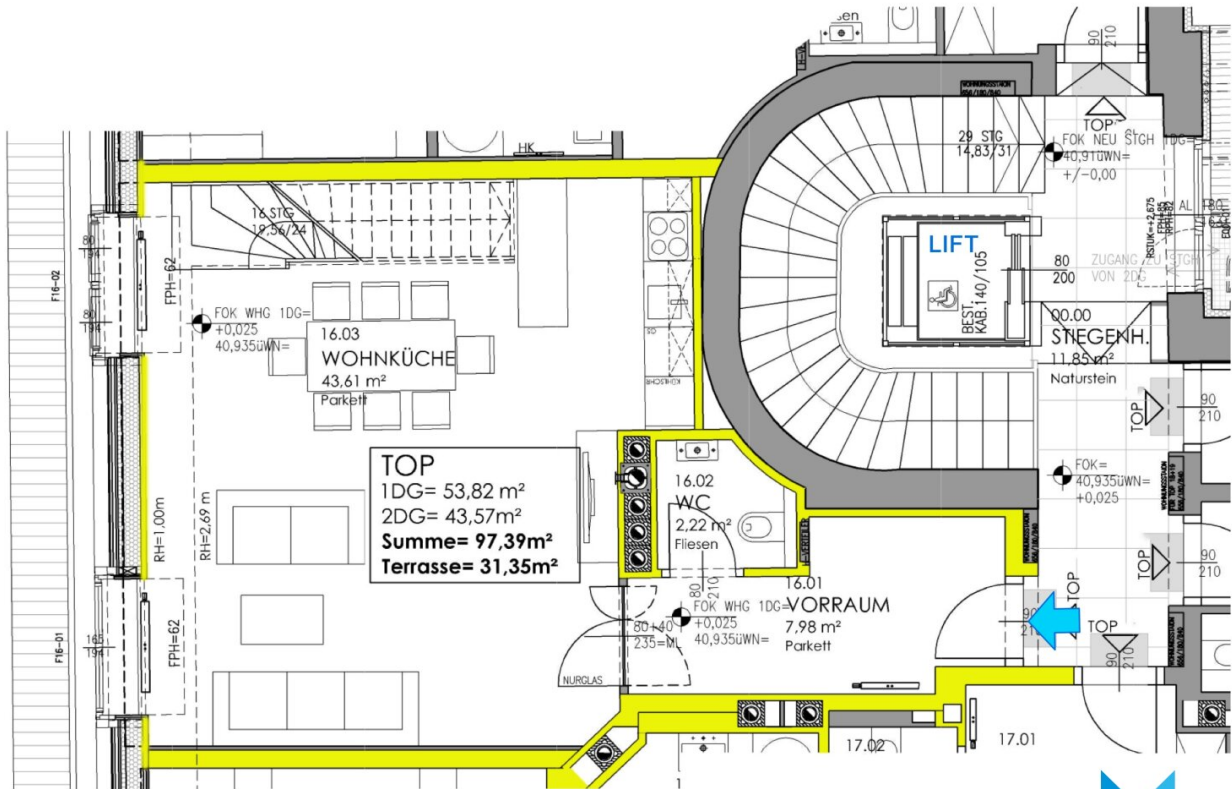


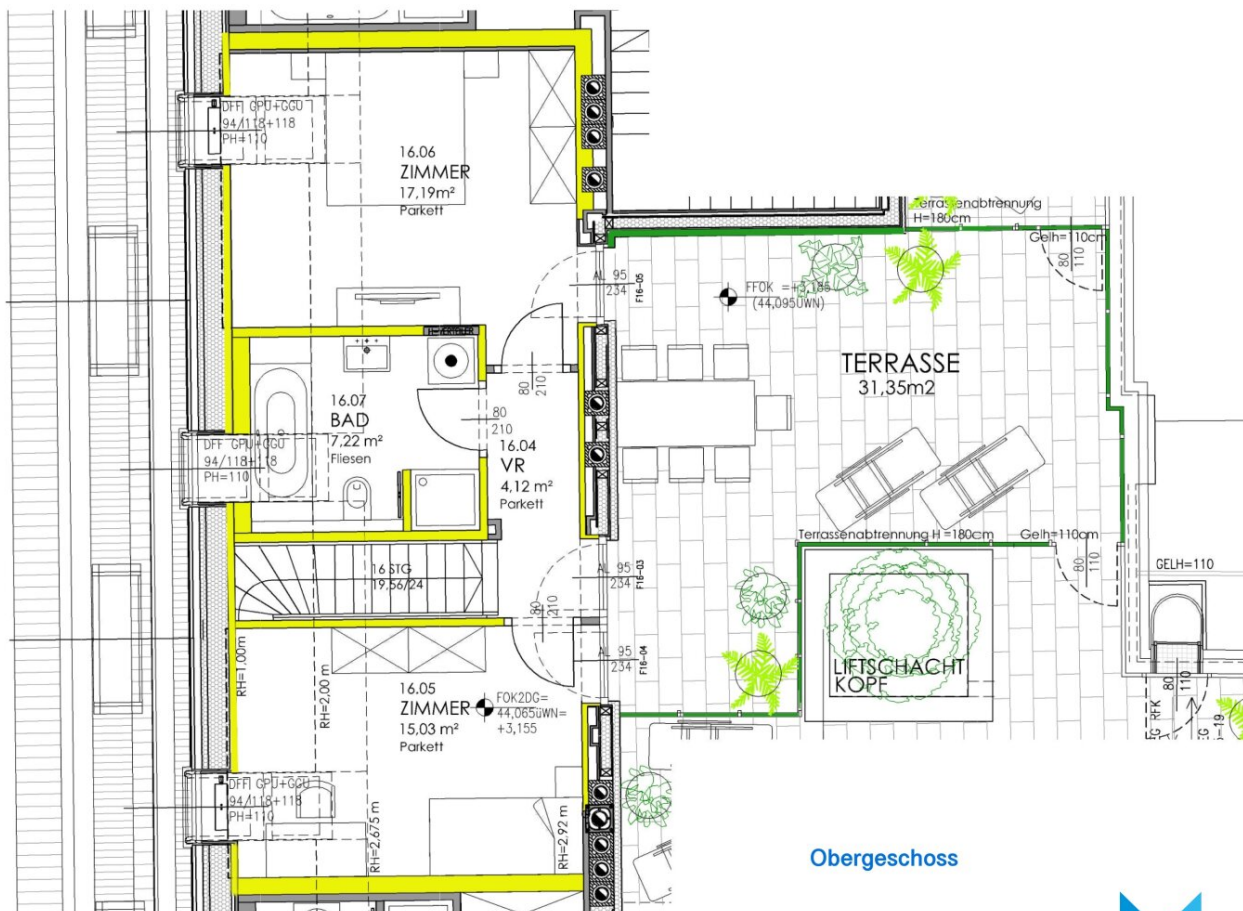
+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT





Obergeschoss

Objektbeschreibung

English Description Below

In einem generalsanierten Stilaltbau der Jahrhundertwende, im Herzen der Wieden, wurde im Jahr 2015 das Dachgeschoss ausgebaut.

Auf zwei Dachgeschossebenen sind exklusive Maisonetten mit allen Finessen entstanden, darunter diese Terrassenwohnung.

Die hier angebotene Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 2 getrennt begehbare Zimmer - jeweils mit Terrassenzugang - im Obergeschoss und eine große, südostseitige Terrasse.

Das Bad ist geschmackvoll verfliest und bietet Wanne, Dusche, WC, Spiegel, LED-Beleuchtung an Decke und Spiegel, WM-Anschluss, elektrische Fußbodenheizung sowie Ausblick auf die City und - in der Badewanne liegend - Blick auf den nächtlichen Sternenhimmel.

Die Infrastruktur der Wohngegend ist hervorragend. Die U-Bahn (U1) erreichen Sie in nur 1 Gehminute, binnen 5 Minuten gelangen Sie mit der U-Bahn zum Stephansplatz, binnen 10 Gehminuten können fußläufig über den Schwarzenbergplatz in den 1. Bezirk gelangen.

Die Privatschule "Stiftung Theresianische Akademie" (Volksschule & Gymnasium) ist nur einen Steinwurf entfernt.

Wohnfläche: 97,39m²

Terrasse: 31,35m²

Die Wohnung ist sehr hochwertig und komfortabel ausgestattet:

- + Lage in einem wunderschönen, revitalisierten Altbau; barrierefreier Zugang (Treppenlift ins Hochparterre)
- + Sicherheitseingangstüre mit Video-Gegensprechanlage in beiden Geschossen der Wohnung
- + Eichenparkettdielen in den Zimmern, geschmackvolle Verfliesung im Bad
- + hochwertige Aluminiumfenster und Türen mit Dreifachverglasung (thermische Bestqualität), Außen- und Innenjalousien (VELUX-Dachflächenfenster mit Touchscreen- Fernsteuerung; ermöglicht alle Fenster mit einem Klick AUF oder ZU sowie Jalousien-Steuerung)
- + neuwertige Küche mit hochwertigen Siemensgeräten
- + vollausgestattetes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Spiegel, Beleuchtung, Handtuchtrockner und Fernblick aus der Badewanne
- + Klimaanlage
- + Brandmelder in den Zimmern
- + Deckenspots in den VZ, Flur und Bad
- + moderne, stylische Wangentreppe verbindet UG und OG; Trittbretter aus Eichenstabparkett
- + großzügige südost-Terrasse mit Fernblick (Karlskirche, Parkanlage der Theresianischen Akademie usw...), Wasseranschluss und Außensteckdose
- + Heizung/WW: Fernwärme (HWB Klasse B 34,25 kWh/m2a)
- + Fahrradabstellplatz
- + erstklassiges, trockenes Kellerabteil im EG

GRUNDRISS:

1. Wohnebene:

- + großzügiger Vorraum (reichlich Platz für Garderobe)
- + 43m² Wohnküche (lichtdurchflutet mit Fernblick; Klimaanlage)
- + separate Toilette mit Handwaschbecken und Spiegel

2. Wohnebene:

Fernblick und Ausgang zur 31,35m²-Terrasse aus allen Wohnräumen!

2 Schlafräume (15qm und 17qm; teilweise Dachschrägen, aber nicht störend)

Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss; Fernblick aus dem Badezimmerfenster

Lage:

Ideale Verkehrsanbindung, nur 1 Minute zur U1 Taubstummengasse!

10 Min zu Fuß in die Wiener City

3 Min zum ORF-Funkhaus in der Argentinierstraße

2 Min zur Theresianischen Akademie (AHS) und zur Diplomatischen Akademie Wien

1 Min zum Bezirksamt Wieden

5 Min zum Naschmarkt, zur TU-Wien und ins legendäre Café Wortner

10 Min zur Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ)

mit dem Taxi in 5 Min zum Wiener Hauptbahnhof

Vertrag & Kosten:

Unbefristete Miete bei 1-jährigem Kündigungsverzicht

Kündigungsfrist 3 Monate

Miete inkl. Bk und USt.: € 2.731,64

Heizung/WW/Strom extra

Kaution 4 Bruttomonatsmieten: €11.000.-

Bei Interesse bitten wir um Ihre schriftliche Anfrage unter Angabe folgender Informationen:

- + ab wann möchten Sie eine neue Wohnung beziehen?
- + wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt? Haben Sie Haustiere?
- + Ihr aktuelles Haushaltsnettoeinkommen und Ihre berufliche Situation

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und sind gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie erreichbar.

E N G L I S H

In a refurbished turn-of-the-century style building in the heart of the Wieden, the attic was extended in 2015.

On two attic levels exclusive maisonettes have been created with all finesse, including this terrace apartment.

It has a spacious living / dining room with open kitchen, 2 separately accessible rooms upstairs and a large, southeast-facing terrace.

The bathroom is tastefully tiled and offers tub, shower, toilet, mirror, LED lighting on ceiling and mirror, WM connection, electric underfloor heating and views of the city and - lying in the bathtub - overlooking the night sky.

The infrastructure of the residential area is excellent. The subway (U1) can be reached in just a 1-minute walk, within 5 minutes you can take the underground to Stephansplatz, within 10 minutes on foot you can reach the first district via Schwarzenbergplatz.

The private school "Foundation Theresianische Akademie" (elementary school & high school) is just a stone's throw away.

Living space: 97.39sqm

Terrace: 31.35sqm

The apartment is very high quality and comfortably equipped:

- + Location in a beautiful, revitalized old building; barrier-free access (stair lift to the mezzanine floor)
- + Security entrance door with video intercom on both floors of the apartment
- + Oak parquet flooring in the rooms, tasteful tiling in the bathroom
- + high-quality aluminum windows and doors with triple glazing (thermal best quality), exterior and interior blinds (VELUX roof window with touch screen remote control, allows all windows with a click on or off and blind control)
- + new kitchen with high quality Siemens appliances
- + Fully equipped bathroom with bath, shower, mirror, lighting, towel dryer and distant view from the bath
- + Air conditioning
- + Fire alarm in the rooms
- + Ceiling spots in the VZ, hallway and bathroom
- + modern, stylish staircase connects UG and OG; Footsteps made of oak wood parquet
- + generous southeast terrace with distant view (Karlskirche, park of the Theresian Academy, etc ...), water connection and external socket
- + district heating (aka "Fernwärme") HWB class B 34.25 kWh / m2a
- + lockable bicycle storage in the garage
- + first-class, dry cellar compartment on the ground

FLOOR PLAN:

1st floor:

- + generous vestibule (ample wardrobe space)
- + 43 m² living room with open plan kitchen
- + separate toilet with hand basin and mirror

2nd floor:

31,35qm terrace

2 bedrooms (15m² and 17m², partly sloping roofs, but not disturbing, maximum room height 2.85m)

Bathroom with tub, shower, washing machine connection; Distant view from the bathroom window

Location:

Ideal traffic connection, only 1 minute to U1 Taubstummengasse!

10 minutes on foot to the city of Vienna

3 min to the ORF radio station in Argentinierstraße

2 min to the Theresian Academy (AHS) and the Diplomatic Academy Vienna

1 min to the district office Wieden

5 min to the Naschmarkt, the TU Vienna and the legendary Café Wortner

10 min to the Austrian Federal Economic Chamber (WKÖ)

by taxi in 5 minutes to Vienna Central Station

Contract & Costs:

Open-ended lease with a 1-year waiver of the right to terminate

3 months notice

Rent including operating costs and VAT: € 2,731.64

Heating, hot water, and electricity not included

Security deposit: 4 months' gross rent: € 11,000

We look forward to your inquiry and are happy to assist you even on weekends and holidays.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap