

**Stilvoll möblierte DG-Wohnung mit 2 Terrassen | 2
GARAGEN opt ** KLIMAANLAGE ** U3 ROCHUSMARKT ****



Objektnummer: 633

Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,30 m ²
Nutzfläche:	264,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	4.200,00 €
Kaltmiete (netto)	3.948,83 €
Kaltmiete	4.177,16 €
Betriebskosten:	216,36 €
USt.:	22,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz





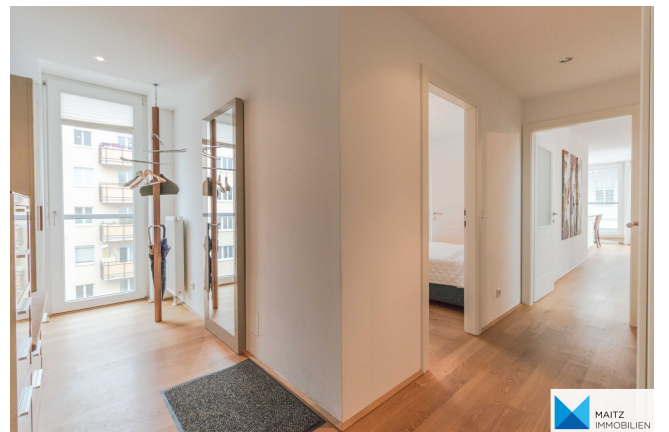


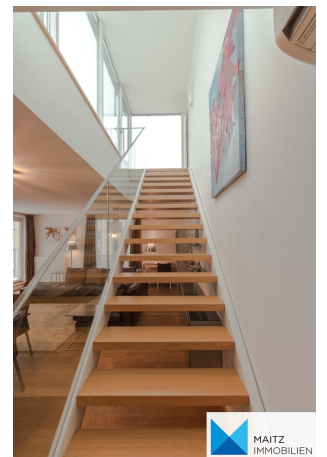










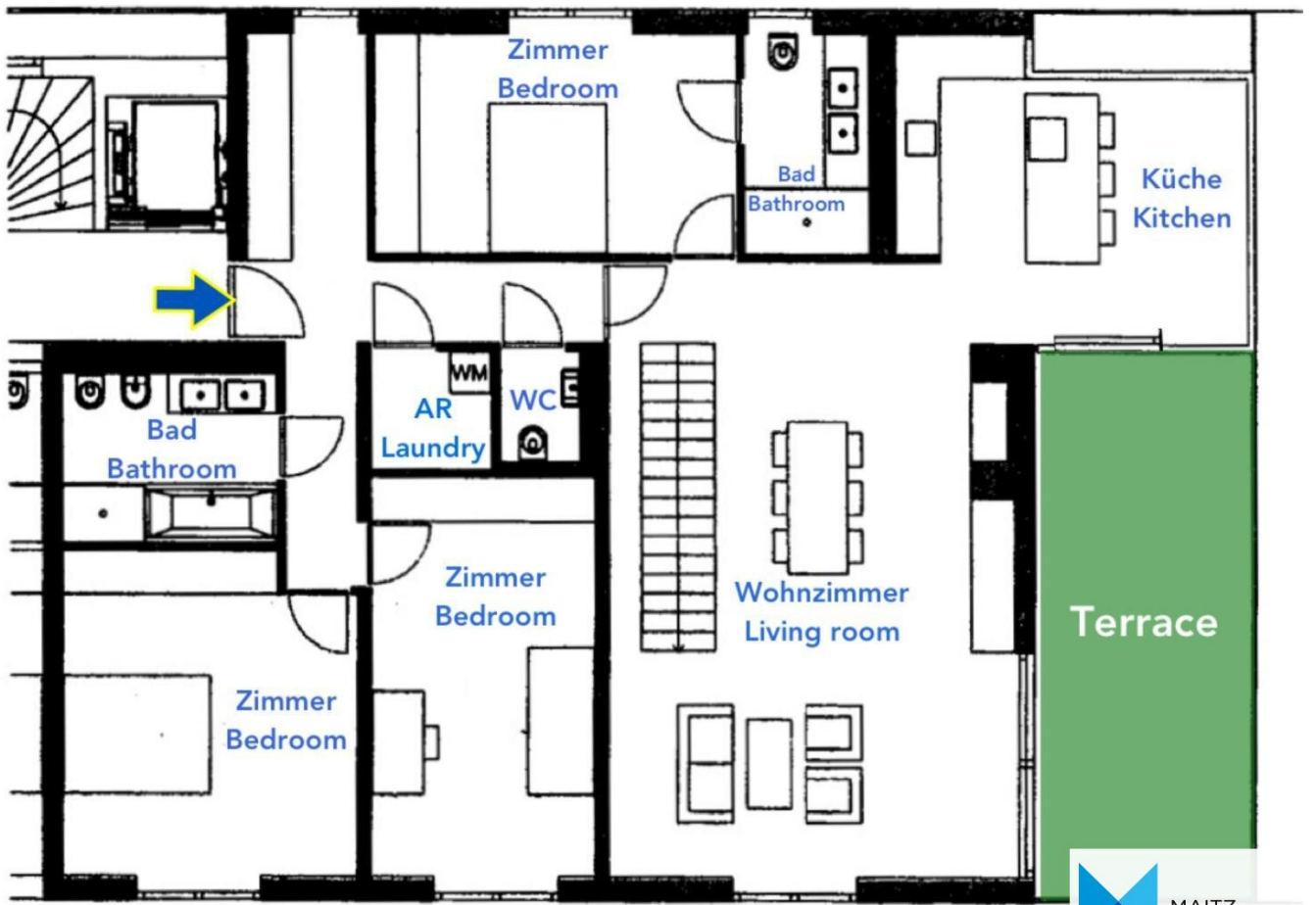




+33 676 733 61 60

office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



Objektbeschreibung

English Description Below

Available from June, 1st.

Visitations already possible.

Beziehbar ab 1.Juni

Besichtigungen bereits möglich.

Lage: Rochusmarkt in Gehdistanz, U3-Anbindung, Flughafen via Erdberger Lände bzw. CAT in Wien Mitte

In sehr komfortabler, praktischer Lage - nahe dem Rochusmarkt und in Gehdistanz zur Wiener Innenstadt / 1. Bezirk - wird diese geschmackvoll ausgestattete Wohnung mit 2 Terrassen zur Miete angeboten.

Zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Garagenplätze sind optional verfügbar.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau (Baujahr 2009), welcher in Hofruhelage errichtet wurde. Sie hat

Keine straßenseitigen Fenster, Ruhelage mitten in der City!

Begrünte Innenstadtgärten säumen den Weg zur Haustüre, der Zugang ist barrierefrei.

Aufgrund des modernen Baustils des Hauses mit Flachdach, gibt es **keinerlei Dachschrägen.**

Zur Wohnung gehören eine Terrasse auf Wohnebene und eine XXL-Dachterrasse, beide zur exklusiven Verwendung.

Der Grundriss erstreckt sich über 144,3m² Wohnnutzfläche, bestehend aus:

+ **Vorzimmer** mit Garderobe

+ ein **großes Wohnzimmer mit Kamin und (halb)offener Küche**

Die Küche ist hervorragend ausgestattet (Geräte von **GAGGENAU, MIELE, SIEMENS, AEG**; Kochinsel, **Marmorplatte, integrierte Kaffeemaschine**, Induktionsherd, großzügige Verglasung und direkter Zugang zur Terrasse etc.)

+ **3 Schlafzimmer** (allesamt mit italienischen Poliform-Kästen ausgestattet; 2 davon mit Schreibtischen)

+ **2 Marmorbäder** (1x Whirlwanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Bidet, WC | 1x Waschtisch, Dusche, WC)

+ **Gästetoilette** (insgesamt somit 3 Toiletten)

+ **Abstellraum mit Waschtrockner**

Eine **Terrasse auf Wohnebene mit rund 30m²** ist vom Wohnzimmer sowie von der Küche aus begehbar.

Auf die **Dachterrasse mit rund 89m²**, deren südliche Hälfte mit einem elektrisch ausfahrbaren Sonnensegel beschattet werden kann, führt eine Designstiege mit Glasgeländer im Wohnzimmerbereich.

Ingesamt stehen somit 119,70m² Terrassenfläche zur Verfügung.

Die Wohnung wird möbliert angeboten (sehr hochwertige Ausstattung).

Weitere Details:

+ **Erstklassiger Zustand** (sowohl Wohnung, als auch Möbel)

+ alle Wohnräume sind **zentral begehbar**

+ **Sicherheitstüre & Video-Gegensprechanlage**

+ Wohnzimmer mit **Kaminofen (Holzbestückung)**

+ **top ausgestattete SieMatic-Küche** (GAGGENAU/SIEMENS/AEG-Geräte, Kücheninsel, Marmor-Steinplatte, integrierter Weinkühlschrank, Dampfgarer etc.)

+ **2 Marmorbäder mit hochwertiger Keramik und Design-Armaturen**, großflächigen Spiegeln im Bereich der Waschtische, Handtuchrockner mit E-Patrone für Sommerbetrieb und elektrischer Fußbodenheizung;

davon ein Bad mit Whirlwanne und Bidet, das andere ist ein Duschbad mit WC

+ Schlafzimmerkästen und -betten sind von der ital. Designmarke **POLIFORM**

+ **DRÄNERT-Natursteinesstisch samt belederten Stühlen**

+ **französische Fenster in der gesamten Wohnung**; sehr helle Wohnräume

+ hochwertige **Eichenparkettböden** (Dielen samt Sockelleisten, Weitzer-Parkett)

+ **Klimaanlage** im Wohnzimmer und in 2 Schlafzimmern

+ außenliegende **Sonnenschutzrollos** an sämtlichen Fenstern

+ **Terrasse auf Wohnebene und Dachterrasse** mit Sonnensegel, Wasser- & Stromanschluss sowie Beleuchtung;

beide Terrassen sind mit einem Holzrost aus druckimprägnierte Lärche belegt; die untere Terrasse kann mit einem Gardena-Computer bewässert werden

Heizung: Zentralheizung im Haus; geringer Heizbedarf (HWB 38 kWh/m²a)

Infrastruktur:

+ Rochusmarkt (nur 2 Gehminuten!)

+ Shopping —> Landstraßer Hauptstraße (Galeria, The Mall, Bio-Supermarkt Maran, Rochusmarkt, Joseph's Brot uvm.)

+ binnen 10 Min fußläufig in den Prater (Jesuitenwiese, Tennisclub, Bowlinghalle, Baseballclub, Prater Hauptallee usw.)

+ nur 10 Min in die Wiener Innenstadt (Stubentor)

+ nahe Rochuspark, Arenbergpark

+ Postamt und 3 Apotheken (2 Gehminuten)

Nahegelegene Schulen:

- + Bundesrealgymnasium 3
- + Bundesoberstufenrealgymnasium

Verkehrsanbindung

- + U3-Rochusgasse (2 Gehminuten)
- + Autobuslinien 4A, 74A (zB. Richtung Wien Mitte)
- + Straßenbahnlinie 1 (5 Gehminuten; fährt Richtung Stubenring, Anschluss zu U4 Schwedenplatz)
- + perfekte Flughafenanbindung (Ostautobahn oder öffentlich via CAT ab Wien Mitte)
- + via Erdberger Lände im Nu zur Südosttangente und auf die A2

Monatliche Kosten:

Miete für Wohnung inkl. BK allgemein, Möbelmiete und Betriebskosten und USt.: € 4.200.-.

zuzüglich **monatliche Akonti** für:

Akonto **Heizung**: € 120,20 +20 USt = € 144,24

Akonto **Warmwasser**: € 39,59 +10 USt = € 43,55

Akonto **Kaltwasser**: € 43,84 +10 USt = € 48,22

Gesamt brutto € 236,01

optional bis zu 2 Garagenplätze, jeweils €150.-

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Befristung: 4 Jahre

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

Bitte informieren Sie uns im Rahmen Ihrer Anfrage über:

- + Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt
 - + etwaige Haustiere
 - + Beruf & Haushaltseinkommen
 - + Expats: wie lange Sie voraussichtlich in Österreich bleiben werden
-

ENGLISH

Location: Rochusmarkt within walking distance, U3 connection, airport via Erdberger Lände or CAT at Vienna Mitte

In a very comfortable, practical location - close to Rochusmarkt and within walking distance to Vienna's city center / 1st district - this tastefully furnished apartment with 2 terraces is offered for rent.

Two garage spaces are optionally available.

The apartment is located in a new building (built in 2009), which was constructed in a courtyard location.

It has no street-facing windows, quiet location right in the city center!

Lush inner-city gardens shade the way to the front door, and the access is barrier-free.

Thanks to the modern architectural style of the house with flat roof, there are **no roof slopes.**

The apartment includes a terrace on the living level and an XXL roof terrace, both for exclusive use.

The floor plan extends over 144.3 sqm of living space, consisting of:

+ **Entrance hall** with wardrobe

+ **a large living room with fireplace and (semi)open kitchen**

The kitchen is excellently equipped (appliances from **GAGGENAU, MIELE, SIEMENS, AEG**; kitchen island, **marble countertop**; built-in coffee machine, induction stove, generous glazing and direct access to the terrace etc.)

+ **3 bedrooms** (all equipped with Italian Poliform closets; 2 of them with desks)

+ **2 marble bathrooms** (1x whirlpool tub, shower, double washbasin, bidet, toilet | 1x washbasin, shower, toilet)

+ **Guest toilet** (total of 3 toilets)

+ **Storage room with washer-dryer**

A **terrace on the living level of about 30 sqm** is accessible from the living room and the kitchen.

The **roof terrace of about 89 sqm**, whose southern half can be shaded with an electrically extendable sun sail, is accessed via a designer staircase with glass balustrade in the living area.

In total, there are 119.70 sqm of terrace space available.

The apartment is offered furnished (very high-quality furnishings).

Further details:

+ **First-class condition** (both apartment and furniture)

+ All living rooms are **centrally accessible**

+ **Security door & video intercom**

+ Living room with **wood-burning fireplace** (wood storage)

+ **Top equipped SieMatic kitchen** (GAGGENAU/SIEMENS/AEG appliances, kitchen island, marble slab, integrated wine fridge, steamer etc.)

+ **2 marble bathrooms with high-quality ceramics and designer fittings**, large mirrors above the washbasins, towel dryer with E-cartridge for summer operation, and electric

underfloor heating;

One bathroom features a whirlpool tub and bidet, the other is a shower bathroom with toilet

+ Bedrooms and beds from the Italian design brand **POLIFORM**

+ **Drenert natural stone table with leather chairs**

+ **French windows throughout the apartment**; very bright living spaces

+ High-quality oak parquet floors (planks and baseboards, Weitzer parquet)

+ **Air conditioning** in the living room and in 2 bedrooms

+ External sun protection roller blinds on all windows

+ Terrace on the living level and roof terrace with sun sail, water & power connection, and lighting;

Both terraces are covered with a pressure-impregnated larch wood slat; the lower terrace can be watered with a Gardena computer.

Heating: Central heating in the building; low heating requirement (HWB 38 kWh/m²a)

Infrastructure

+ Rochusmarkt (only 2 minutes on foot!)

+ Shopping — Landstraße main street (Galeria, The Mall, organic supermarket Maran, Rochusmarkt, Joseph's Bread, and more)

+ within 10 minutes walking to Prater (Jesuitenwiese, tennis club, bowling alley, baseball club, Prater Hauptallee etc.)

+ only 10 minutes to Vienna city center (Stubentor)

+ near Rochuspark, Arenbergpark

+ Post office and 3 pharmacies (2 minutes on foot)

Nearby schools:

+ Federal Realgymnasium 3

+ Federal Upper Level Realgymnasium

Transport connections

+ U3 Rochusgasse (2 minutes on foot)

+ Bus lines 4A, 74A (e.g., towards Vienna Mitte)

+ Tram line 1 (5 minutes on foot; runs towards Stubenring, connection to U4 Schwedenplatz)

+ perfect airport connection (Ostautobahn or public via CAT from Vienna Mitte)

+ via Erdberger Lände quickly to the Southeast Tangent and onto A2

Monthly costs:

Rent for the apartment including utilities, furniture rent, operating costs, and VAT: € 4,200.

Plus **monthly advances** for:

- Heating advance: € 120.20 + 20% VAT = € 144.24

- Hot water advance: € 39.59 + 10% VAT = € 43.55

- Cold water advance: € 43.84 + 10% VAT = € 48.22

Total gross: € 236.01

Optional up to 2 garage spaces, each € 150.-

Kaution: 4 gross monthly rents

Lease term: 4 years

We look forward to your inquiry and are also available on weekends and holidays.

Please inform us in your inquiry about:

- + Number of persons in your household
- + Any pets
- + Your profession & household income
- + Expats: how long you expect to stay in Austria

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 <1.000m
- Höhere Schule <500m

Nahversorgung

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <500m

Sonstige

- Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap