

## Möblierte 3 Zimmerwohnung mit riesiger Innenhof-Terrasse



**Objektnummer: 10950**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	13
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.942,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.218,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.457,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,67 €
<b>Heizkosten:</b>	284,80 €
<b>USt.:</b>	199,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



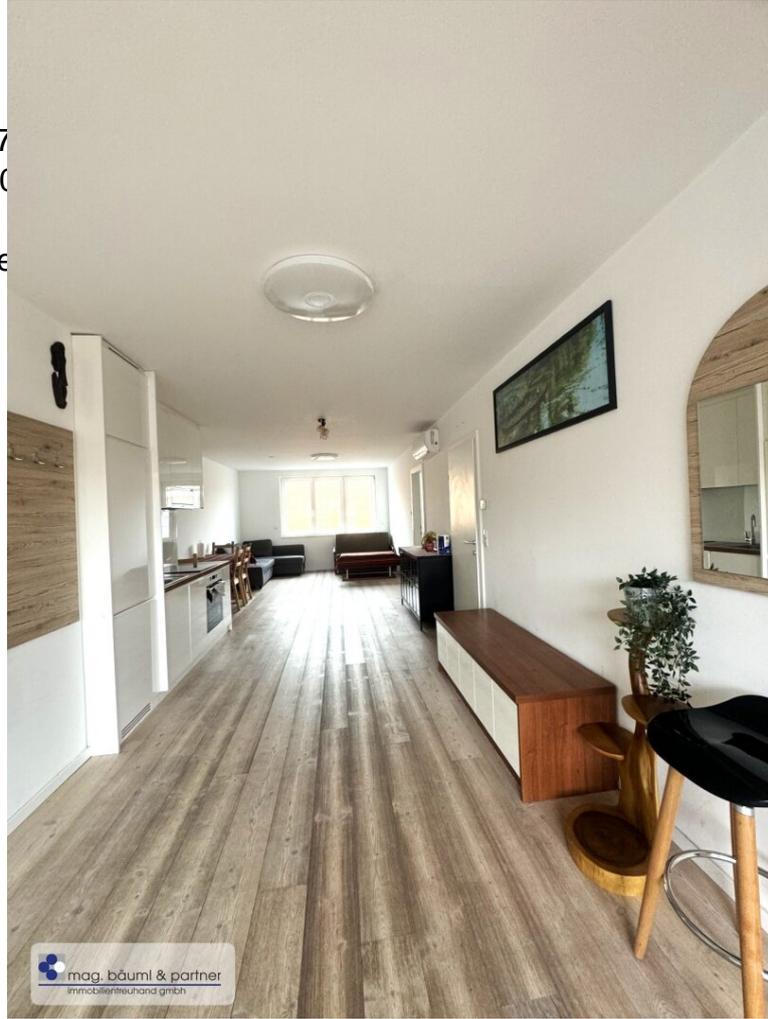
**Mag. Nataliia Borodaienko**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH

Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

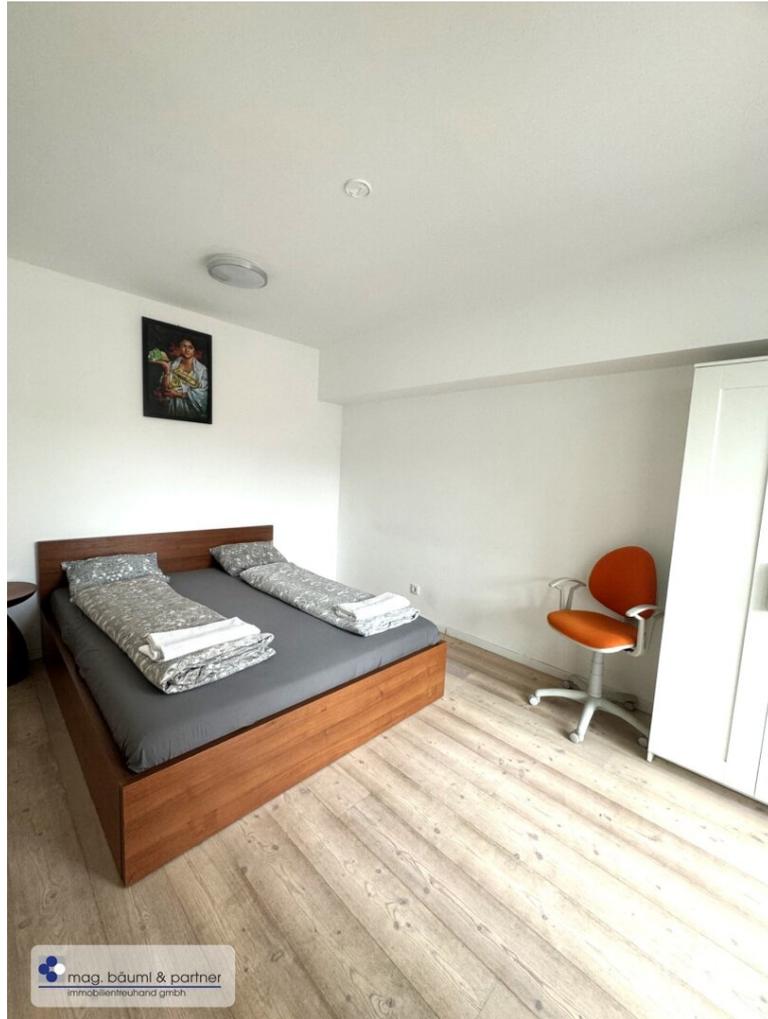
T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 90

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- Wohnküche mit moderner Küchenzeile und allen Geräten - viel Platz und Ausgang auf die riesige Innenhofterrasse
- 2 Schlafzimmer
- ca 75 m<sup>2</sup> und 15m<sup>2</sup> (Terrasse)
- 1 Abstellraum
- 1 Walk in Dusche
- getrennte Toilette
- Barrierefrei
- Hauszentralheizung für Warmwasser und Wärme im Mietpreis inkludiert
- Fussbodenheizung
- Klimaanlage - keine Schrägen
- Möblierung vorhanden
- **Gesamtbelastung: € 1942,10( inkl.BK,Lift, Warmwasser und Heizung)**

## **Lage:**

Bei der U-bahnstation Burggasse und in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Urban-Loritz Platz.

## **Beschreibung:**

Diese Wohnung wurde ganz neu in ein altes Gründerzeithaus aufgebaut. Somit ist alt und neu schön verbunden. Mit dem Lift geht es barrierefrei in das Dachgeschoss.

Die 3 Zimmerwohnung hat **keine Dachschrägen** sondern Penthouse -charakter mit einer riesigen Innenhofterrasse.

Durch einen Vorraum kommt man in den Wohnraum mit moderner Küchenzeile, einem anschließenden Essplatz und dem großzügig bemessenen Wohnzimmer. Ein Schlafzimmer geht nach Westen und eines nach Osten.

Der Abstellraum und Stauraum ist gross. Die Terrasse ist durch eine elegante moderne Türe zu betreten, ist überdacht und somit das ganze Jahr zu benützen !

Die Beheizung erfolgt über eine Fussbodenheizung, dadurch kostengünstig und in der Miete bereits enthalten. Genauso das Warmwasser.

Die Möblierung ist modern und klassisch.

**Gesamtbelastung: € 1942,10 ( inkl. BK , Lift, Heizung und Warmwasser)**

•

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