

**Energieeffiziente, klimatisierte DG-Wohnung mit  
XL-Loggia. **\*\*Grünblick\*\*** nahe U4**



**Objektnummer: 891**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,98 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 74,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,93 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Gesamtmiete                   | 1.650,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.650,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.650,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

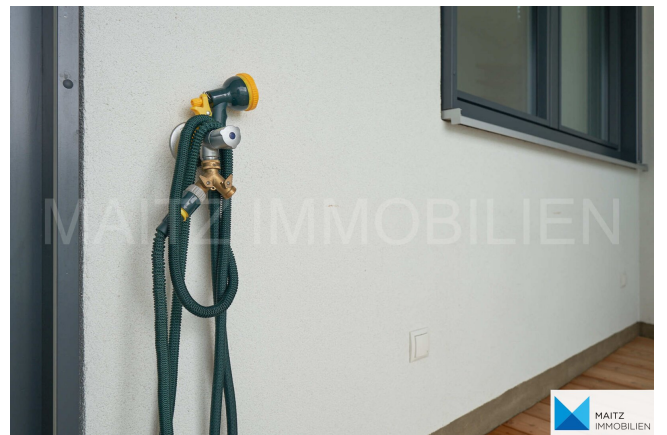
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



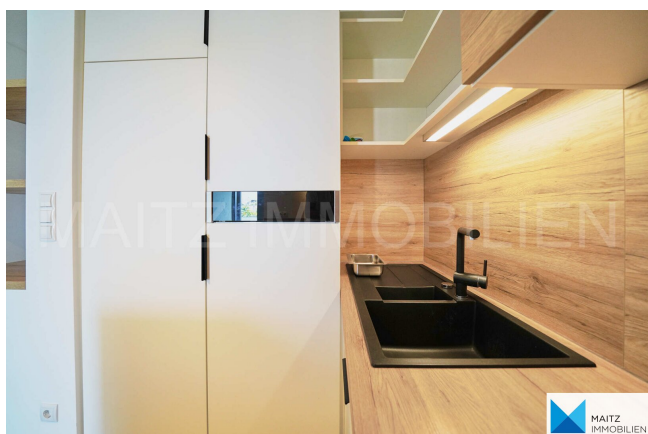
**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilienreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3

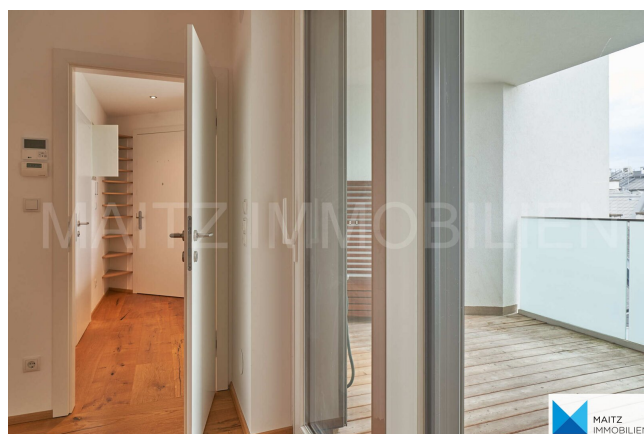










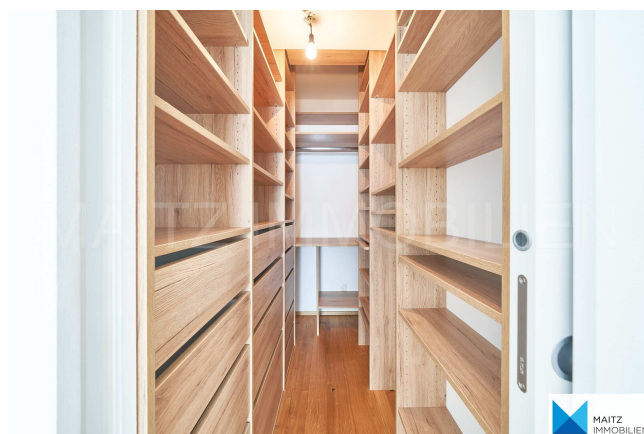


























+43 676 733 61 60  
office@maitz-immobilien.at

[WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT)





MAITZ  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

ENGLISH DESCRIPTION BELOW

Bitte informieren Sie uns:

- + Haustiere? Raucher?
- + Personenanzahl im Haushalt?
- + Haushaltsnettoeinkommen und Beruf?

**Moderne Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern sowie XL-Loggia mit Grünblick in ruhiger Lage**

Ab sofort verfügbar. Bitte nur anfragen, wenn Sie kurzfristig anmieten könnten.

Die Wohnung befindet sich im ersten von insgesamt zwei Dachgeschossen eines im Jahr 2018 generalsanierten Altbaus.

Die gegliederte Fassade des Hauses, ein stilvolles, gepflegtes Entrée und der barrierefreie Zugang zum Lift empfangen den Bewohner des Hauses.

Im Eingangsbereich - gleich neben dem Lift - wurde eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Innenhof geschaffen, es gibt aber auch einen versperrbaren Fahrradabstellraum im Haus.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt ihr guter Zustand positiv auf. Sie wurde vom Eigentümer selbst seit 2018 bewohnt und entsprechend hochwertig ausgestattet.

**Folgende Räume stehen zur Verfügung:**

# **Vorzimmer** mit Schuhregalen und Zugang zu **Toilette** mit Handwaschbecken sowie **Abstellraum** mit vormontierten Regalschienen

# **Wohnküche** mit Zugang zur großen, hofseitigen **Loggia**

# **Durchgangszimmer** (ideal zB als Arbeitszimmer)



# **Schlafzimmer** mit **begehrter, vollausgestatteter Garderobe**

# **Bad** mit Waschtisch samt Unterbau & Spiegel, gefliester Walk-In-Dusche und Regenduschkopf, Waschmaschinenanschluss

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

+ **Sicherheitseingangstüre**

+ **3-fach verglaste Fenster** mit innen- und außenliegendem **Sonnenschutz**

Die Dachflächenfenster sind zusätzlich mittels integrierter Rollläden blickdicht (also komplett) abdunkelbar.

+ **Loggia ebenfalls 3-fach verglast** mit **elektrischen Rollläden**

+ breite **Landhaus-Dielenböden** rustikal in den Zimmern (geräucherte Eiche); Loggia mit Holzboden

+ **Klimaanlage** (jedes Zimmer einzeln klimatisierbar!)

+ **XL-Loggia** mit Wasseranschluss, Steckdose, Beleuchtung

+ **Möblierung:** Schuhregal, Regale im Abstellraum, Badezimmerkästchen, vollausgestattete Garderobe, Bettgestell nach Maß (2m lang, 1,40m breit)

+ **IT-Verkabelung** und **Verkabelung für hochwertige Soundanlage**

Die **erstklassige Küche** verdient eine gesonderte Präsentation:

Großzügige Arbeitsfläche, Markengeräte (zB Neff-Herd mit Schiebefunktion der Türe), Waschbecken mit Abtropfschale, großer Kühlschrank und großes Tiefkühlgerät

Sogar integriertes, ausfahrbares Vakuumierungssystem für Lebensmittel ist vorhanden (siehe schwarzes Einbauteil oberhalb Tiefkühler).

Alles in sehr gutem Zustand.

+ **Kellerabteil** (altbautypisch und daher feucht)

**Energieklasse:** HWB Klasse B (nur 28,93 kWh/m<sup>2</sup>/a !!); fGEE Klasse A+

**ÖPNV:**

U4 Pilgramgasse nur 7 Gehminuten

Bus 59 A (fährt auch zur U4 Pilgramgasse)

Bus 12A & 14A

**Supermärkte:**

BILLA, HOFER, SPAR, EUROSPAR

**Konditionen der Miete:**

Miete inkl. BK

Heizung/Warmwasser sowie Strom und Internet sind im Mietpreis NICHT inkludiert.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Befristung: 3 Jahre

**Bitte übermitteln Sie mit Ihrer Anfrage erste Informationen:**

+ zu Ihrer Jobsituation / Haushaltseinkommen

+ Haustiere

+ Ihr frühestmöglicher Bezugstermin

**Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage! Gerne erreichen Sie uns auch an Wochenenden**

**und Feiertagen.**

---

## **ENGLISH**

### **Modern attic apartment with 3 rooms and XL loggia with green views in a quiet location**

Available immediately. Please only enquire if you are able to rent at short notice.

The apartment is located on the first of two attic floors in an old building that was completely renovated in 2018.

The structured façade of the building, a stylish, well-maintained entrance hall, and barrier-free access to the elevator welcome the residents of the building.

In the entrance area—right next to the elevator—a storage area for bicycles has been created in the courtyard, but there is also a lockable bicycle storage room in the building.

As soon as you enter the apartment, you will notice its good condition. It has been occupied by the owner himself since 2018 and is furnished to a high standard.

#### **The following rooms are available:**

# Anteroom with shoe racks and access to a toilet with hand basin and a storage room with pre-installed shelf rails

# Kitchen-diner with access to the large courtyard-side loggia

# Walk-through room (ideal as a study, for example)

# Bedroom with walk-in, fully equipped wardrobe

# Bathroom with washbasin including base unit & mirror, tiled walk-in shower and rain shower head, washing machine connection

#### **Special features:**

+ Security entrance door

+ Triple-glazed windows with internal and external sun protection



The skylights can also be darkened using integrated roller blinds (completely opaque).

- + Loggia doors also triple-glazed with electric blinds
- + Wide rustic country house floorboards in the rooms (smoked oak); loggia with wooden floor
- + Air conditioning (each room can be individually air-conditioned!)
- + XL loggia with water connection, power outlet, lighting
- + Furniture: shoe rack, shelves in the storage room, bathroom cabinet, fully equipped wardrobe, custom-made bed frame (2m long, 1.40m wide)
- + IT cabling and cabling for high-quality sound system

**The first-class kitchen** deserves a special mention:

Spacious work surface, brand-name appliances (e.g., Neff stove with sliding door), sink with draining board, large refrigerator, and large freezer.

There is even an integrated, retractable vacuum sealing system for food (see black built-in component above the freezer).

Everything is in very good condition.

- + **Cellar compartment** (typical of older buildings and therefore damp)

**Energy class:** HWB Class B (only 28.93 kWh/m<sup>2</sup>/a !!); fGEE Class A+

**Public transportation:**

U4 Pilgramgasse only a 7-minute walk away

Bus 59 A (also goes to U4 Pilgramgasse)

Bus 12A & 14A

**Supermarkets:**

BILLA, HOFER, SPAR, EUROSPAR

**Rental conditions:**

Rent includes utilities

Heating/hot water, electricity, and internet are NOT included in the rent.

Deposit: 4 months' gross rent

Fixed term: 3 years

Please include the following information with your inquiry:

+ Your job situation/household income

+ Pets

+ Your earliest possible move-in date

**We look forward to receiving your inquiry! You can also reach us 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](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote **24 Stunden früher** finden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap