

Dachgeschosswohnung der Superlative: 3 Zimmer mit viel Freifläche & Luxus pur in Citynähe



Objektnummer: 3757

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

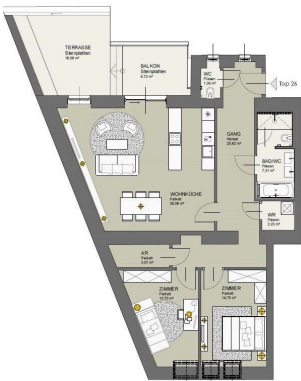
Adresse	Obere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,12 m²
Nutzfläche:	105,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,61 m²
Gesamtmiete	2.896,97 €
Kaltmiete (netto)	2.425,00 €
Kaltmiete	2.633,61 €
Betriebskosten:	188,64 €
USt.:	263,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

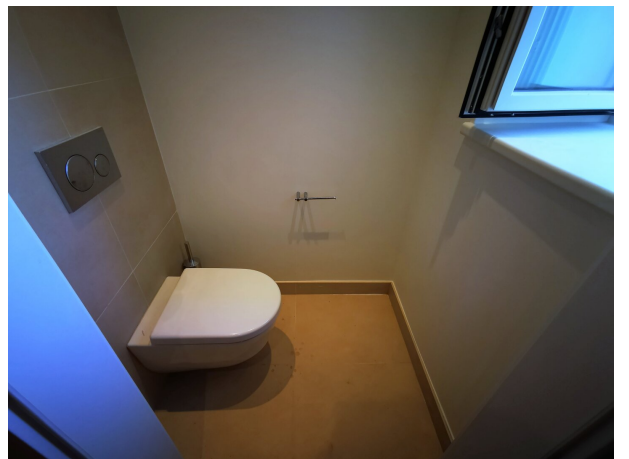
Ihr Ansprechpartner



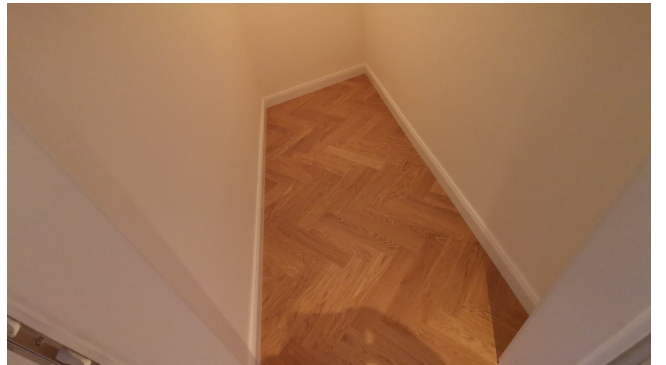
Marissa Stifter



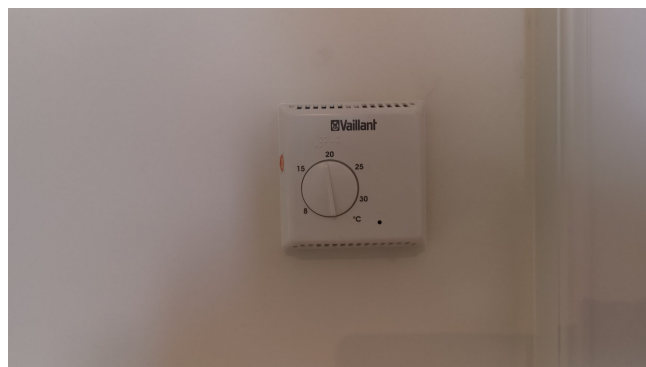
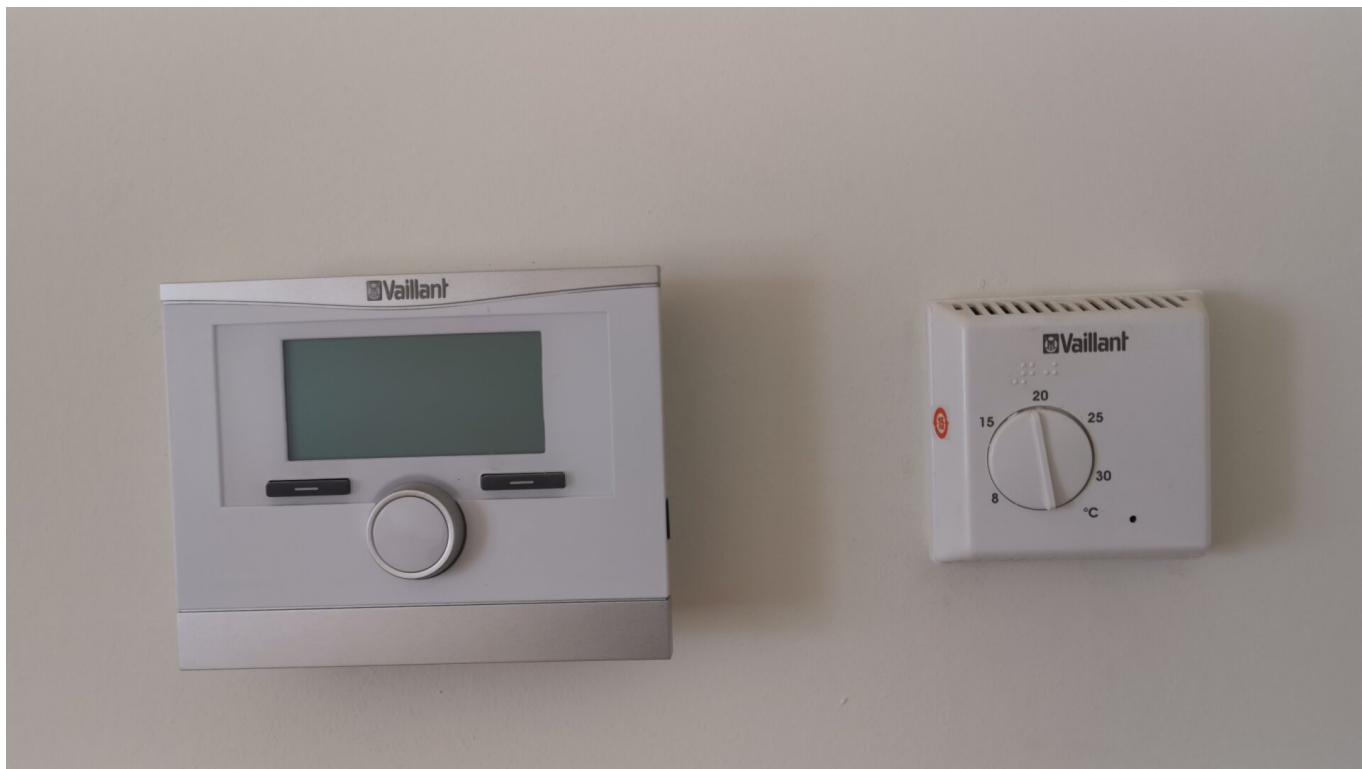




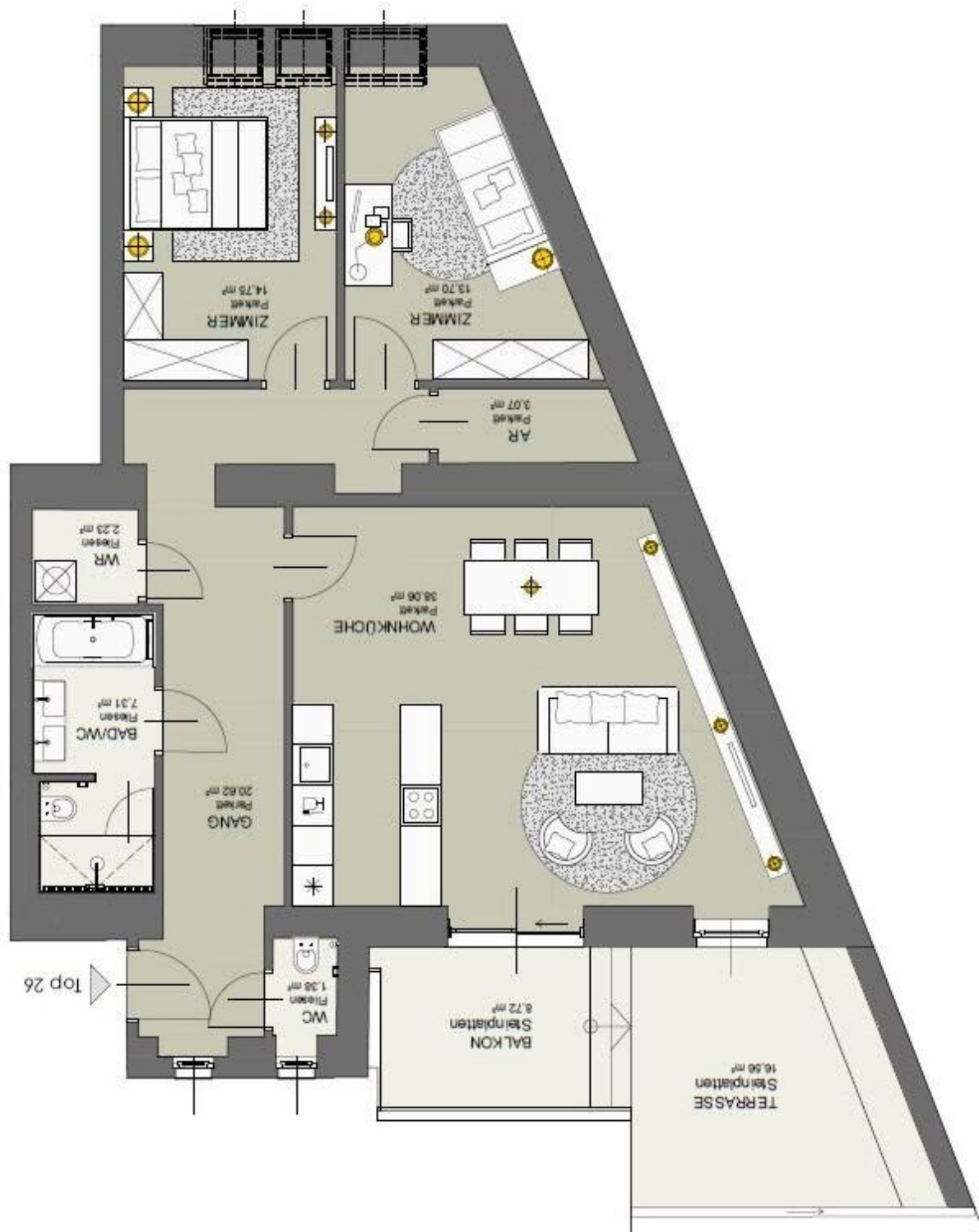












Objektbeschreibung

Vermietet wird hier eine 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung der Superlative mit viel Freifläche und Top-Ausstattung!

Es erwartet Sie Luxus pur in Citynähe in Dachgeschossausbau.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 101,12 m² laut Plan plus viel Freifläche.

Die Wohnung hat eine sehr großzügige Freifläche von insgesamt 25,28 m², davon: 8,72 m² Balkon und 16,56 m² Terrasse!

Bei der Ausstattung wurden nur hochqualitative Materialien feinst verarbeitet und bieten hohen Wohnkomfort.

Das Haus ist aus dem Jahr 1900 und wurde 2020 generalsaniert.

Ein barrierefreier Lift ist schon im Betrieb.

Das Stiegenhaus wurde ausgemalt, alle technischen Neuerungen und Sicherheitsstandards, sowie neue Leitungen bis ins Dachgeschoss eingebaut.

Zwischen 1.DG und 2.DG wurde zudem ein Rollstuhllift zusätzlich eingebaut.

Feuerpolizeliche Normen adaptiert, Rauchmelder, Bewegungssensoren, etc. erneuert.

Die Keller und Garagen wurden schon fertiggestellt.

Die Wohnung und die Freifläche sind südöstlich / südlich ausgerichtet und dadurch ist die Wohnung auch hell.

Die Ausstattung kann sich zeigen lassen:

Fussbodenheizung, Klimageräte in jedem Raum, Sicherheitstür, Gegensprechanlage, elektrische Aussenbeschattung, hochwertige Parkettböden, Feinsteinzeugfliesen im sanitären Bereich, in den Bädern erwartet Sie viel Komfort, Bad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, ein WC, dazu noch ein separates WC, ein eigener Waschraum mit Waschmaschinenanschluss und Gasbrennwertgerät, Velux Fenster elektrisch, etc. Die Küche beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs.

Es erwarten Sie nur Qualitätsmarken: Miele Geräte, Bora-Bora mit Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Backofen, hochwertige Spüle mit Armatur, etc.

Insgesamt stehen Ihnen drei Räume, davon eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein separater Waschraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Bad mit zwei Waschbecken, einer Wanne und einem abgetrennten WC, ein zusätzliches separates WC, ein Vorraum und ein Keller zur Verfügung.

Mit dem Lift fahren Sie gemütlich ins Erste Dachgeschoss.

Garagenstellplätze können zusätzlich bei Bedarf angemietet werden. Die Garage wurde neu errichtet.

In der Anlage befindet sich ein Fahrrad- und Kinderwagenraum.

Lage und Anbindung:

Die Lage könnte nicht besser sein: in nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Urania / Schwedenplatz / Bundesministerium für Finanzen / Stubenring etc.

Perfekte Anbindung dank der U-Bahn (U1 / U4), aber auch Straßenbahnen (Linie 1, O, N37, etc.)

In der Nähe befindet sich der Prater, der Donaukanal, und der Radetzkplatz. Es ist also für Naherholung, als auch für eine sehr gute Versorgung und Anbindung gesorgt.

Die Schnellbahnstation Landstraße Wien Mitte mit zahlreichen Zugverbindungen, Flughafen (CAT) ist in nur 5 min mit der Straßenbahn erreichbar. Zum Prater ist es auch nur ein Katzensprung. Donaukanal, Hundertwasserhaus, Urania befinden sich in Gehweite.

Konditionen:

Vermietet wird ab sofort auf 5 Jahren zur Hauptmiete. Gerne wird danach auch wieder verlängert.

Miete: 2.896,97€ (inkl. Steuern, BK, Liftkosten & Möbelmiete)

Kaution: 8.900,-- EUR // Vertragserrichtungskosten: € 360,--

Gas und Strom werden separat abgerechnet und auf den Mieter umgemeldet.

Mietbeginn: ab November möglich; Mietdauer: 5 Jahre;

Kündigungsverzicht: 12 Monate, Kündigungsfrist: 3 Monate;

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer) an: **stifter@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären dafür sehr hilfreich!

Bei weiteren Fragen können Sie sich ebenfalls jederzeit an die oben genannte E-Mail-Adresse wenden!

Wir freuen uns auf Ihre Antwort und verbleiben mit freundlichen Grüßen,

PR-Immobilien / REAL ESTATE

Frau Marissa Stifter (Maklerassistentin)

Mobil [+43 / 676 590 02 80](tel:+436765900280)

WEB: www.pr-immobilien.at

E-Mail: stifter@pr-immobilien.at

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap