

**Erstbezug Nähe Hauptbahnhof und U1! 77,5 m2 exklusives  
Dachgeschoss mit Wintergarten**



**Objektnummer: 6115/3335005**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.363,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,18 €
<b>USt.:</b>	136,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Reinhard Hauser

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14  
1140 Wien

T 0043 6642201665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







GALERIE

**DETAILS**

Wohnfläche	ca. 70,75m <sup>2</sup>
1 Vorraum	9,45m <sup>2</sup>
1 WC	1,96m <sup>2</sup>
1 Wohnküche	23,53m <sup>2</sup>
1 Abstellraum	1,96m <sup>2</sup>
1 Schlafbereich	25,15m <sup>2</sup>
1 Bad/WC	8,41m <sup>2</sup>
1 Wintergarten	6,40m <sup>2</sup>

Preis: auf Anfrage

**VORABZUG**

**INFORMATIONEN UND VERKAUF**  
(Alle Flächenangaben orientieren. Abweichungen, die sich aus dem Baubestand ergeben.)

Stübenvoll Immobilien / Hr. Günter Preiss / g.preiss@stuebenvollimmobilien.at / Tel.: +43 699 11 09 0205

**MAISONNETTEWOHNUNG TOP 38**

Dachhausbau / Hasengasse 9 / Wien, Favoriten  
 ein Projekt der  
 Hasengasse 9 Immobilien-Entwicklungs-GmbH  
 Hasengasse 10, 1020 Wien

**M 1:100**

## Objektbeschreibung

### Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und vom Columbus Center (beides 5-7 Minuten entfernt) liegt diese Dachgeschoss-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse!

Auch die U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) sowie die Straßenbahnlinie O sind in nur 2 Gehminuten zu erreichen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Die Wohnung Top 38:

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 77,50m<sup>2</sup> wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen teilbeschatteten Wintergarten und Kaminmöglichkeit! Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten.

Neben einer modernen Deckenkühlung verfügt diese Wohnung über viele weitere Extras, die wir Ihnen gerne persönlich zeigen bzw vorführen wollen!

Bitte kontaktieren Sie **Herrn Hauser rhauser@chello.at und 0664/2201665**, bzw. **Frau Ernst unter 0664/1606113!**

PS:

**Garagenplatz:** Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz direkt im Nachbarhaus anzumieten.

**Vertragserrichter:** Hausverwaltung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap