

**Modernes Maisonette-Juwel mit Terrasse im 3. Bezirk –  
Tischlerküche, 2 Bäder & Klimaanlage**



Terrasse

**Objektnummer: 6132**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

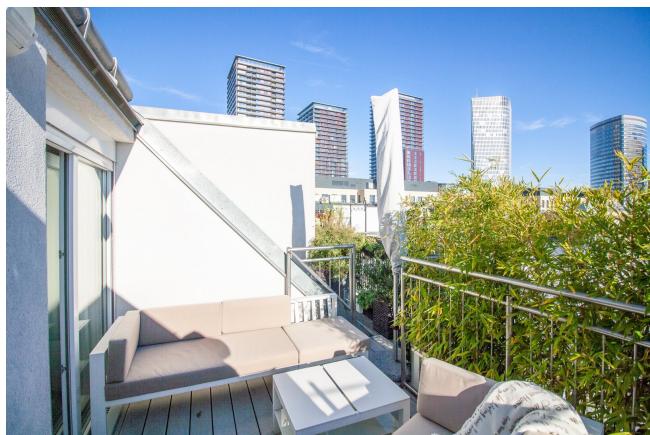
<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.283,82 €
<b>Kaltmiete</b>	2.480,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,09 €
<b>USt.:</b>	19,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

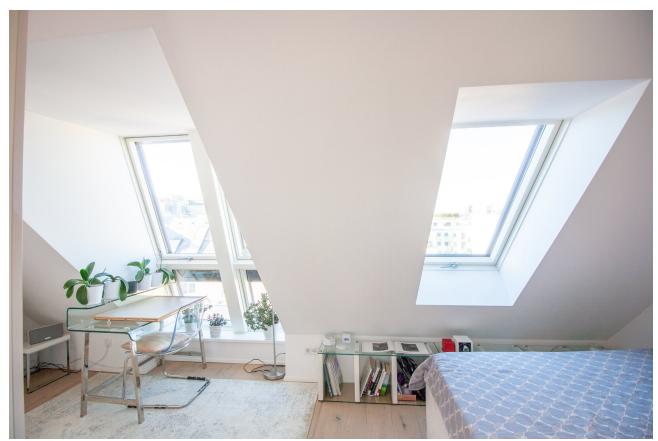


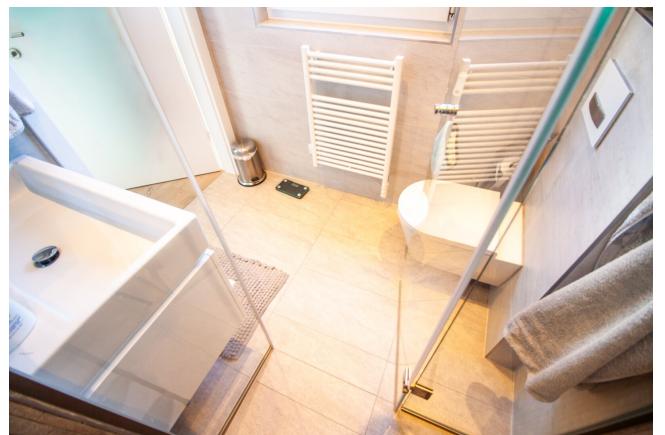
**Artjom Zakaryan**









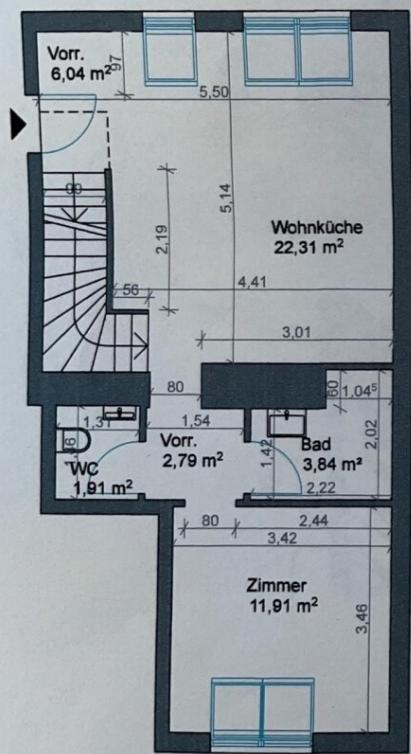




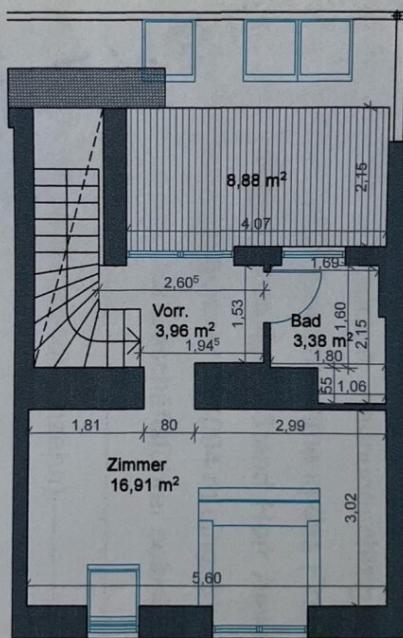




TOP D5 - 1.DG



TOP D5 - 2.DG



73,05 m<sup>2</sup>

Terrasse D5  
8,88m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen über den Dächern des 3. Bezirks – diese elegante Maisonettewohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus in der Würtzlerstraße vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. **73 m<sup>2</sup>** und einer sonnigen **Terrasse von ca. 9 m<sup>2</sup>** bietet sie ein modernes Wohngefühl auf zwei Etagen – perfekt für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Design und urbane Lebensqualität legen.

Die Wohnung verfügt über **drei Zimmer, zwei Bäder** (ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein weiteres Bad mit Dusche und separatem WC), sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Ausstattung:

- **Voll möbliert inklusive Weinkühlschrank und einer Tischlerküche (Wert ca. € 33.000,-)**
- **Grill Napoleon mit direktem Gasanschluss**
- **Klimaanlage in jedem Zimmer**
- **Terrasse mit Stadtblick**
- **Fußbodenheizung (Gastherme)**
- **Echtholz-Parkettböden**
- **Lift bis ins Dachgeschoss**
- **Praktische Speisekammer / Abstellraum**

Heiz- und Strom- und Gaskosten werden separat verrechnet.

Heizkosten inkl. Strom und Gas sind derzeit ca. 120 €.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Die Wohnung befindet sich in **neuwertigem Zustand** – einziehen und wohlfühlen!

Anbindungen:

- U3-Station **Schlachthausgasse** – ca. 2 Minuten zu Fuß
- Straßenbahnlinien O,18 und 71 sowie Bus 4A in direkter Nähe
- Mit dem Auto erreicht man in ca. 15 Minuten sowohl die **Innenstadt** als auch die **A4 (Schnellstraße Richtung Flughafen)**.
- und an die **A23 (Südosttangente)** ideal für Pendler und Vielfahrer.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap