

**Charmante Terrassen/Dachgeschoßmaisonette mit Blick  
über Wien (Klimaanlage)**



**Objektnummer: 5998/585**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,42 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	1.899,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.532,25 €
<b>Kaltmiete</b>	1.727,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,67 €
<b>USt.:</b>	172,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

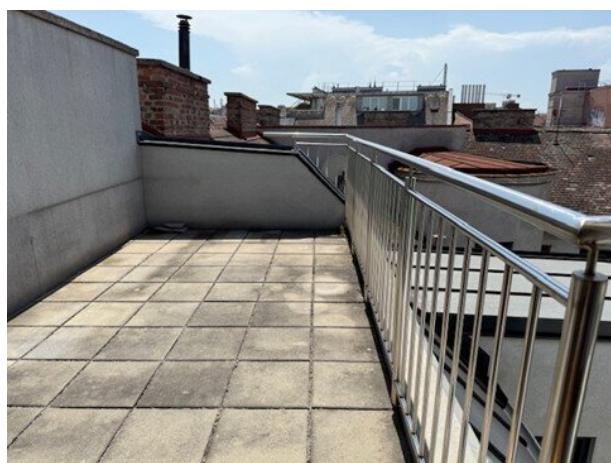
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175

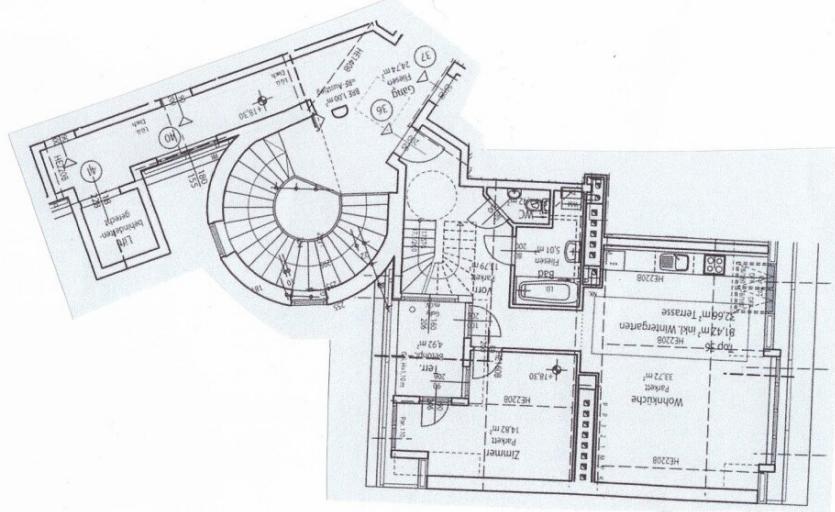
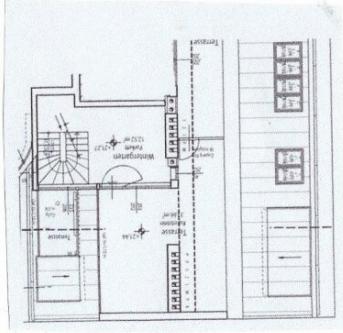












**DEVRIENTGASSE 4**  
 Projektentwicklungs- und  
 Verwertungs GmbH & Co KG  
 Nordwestbahnstraße 8-10  
 A-1200 Wien

**PROJEKT**  
**DEVRIENTGASSE 4**  
 1190 Wien

Datum: 25-NOV-11

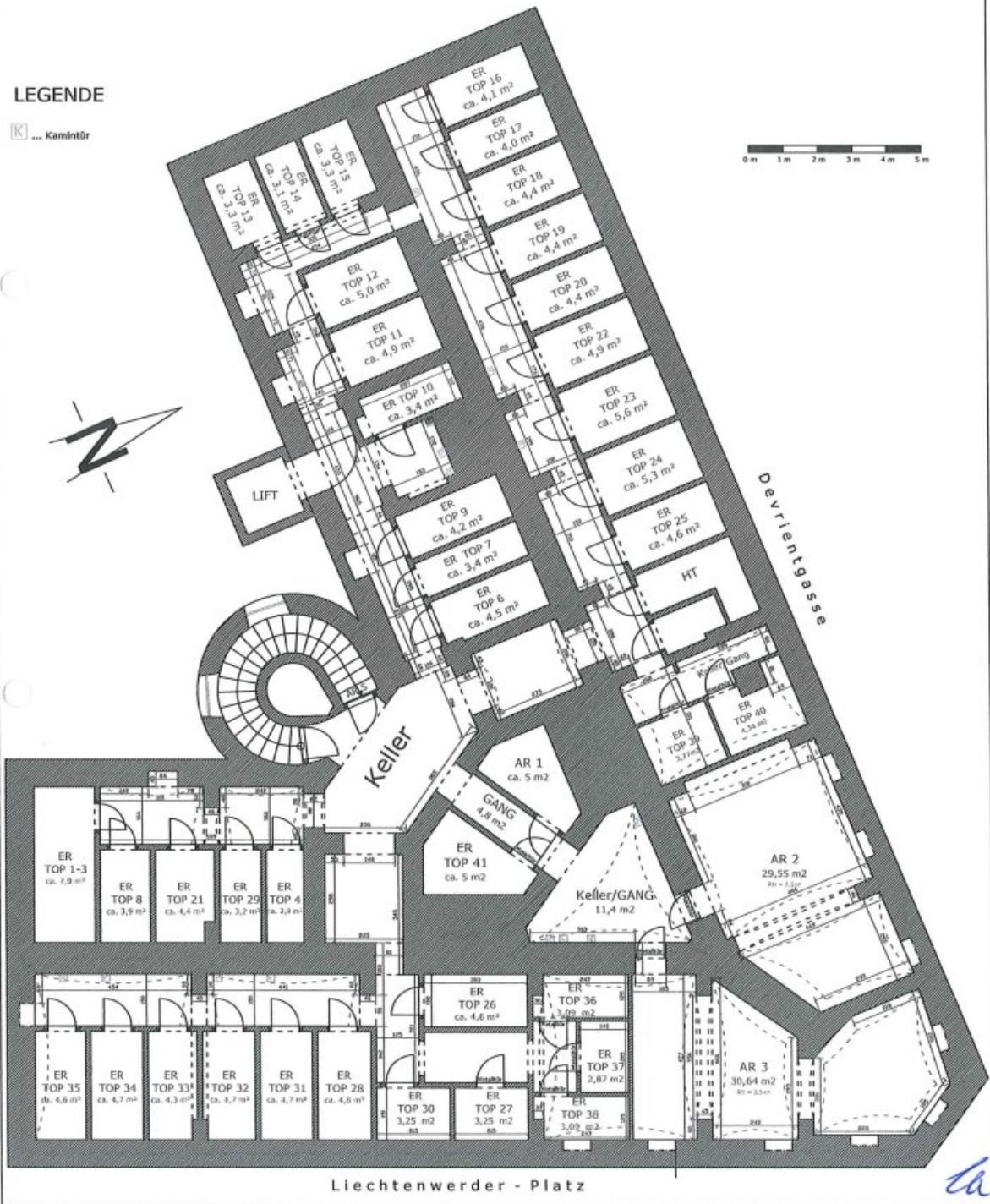
**KELLER - GESAMT**

**PLANVERFASSER:**  
 Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Ernst  
 Mariengasse 6, A-7501 Oberdorf

**LEGENDE**

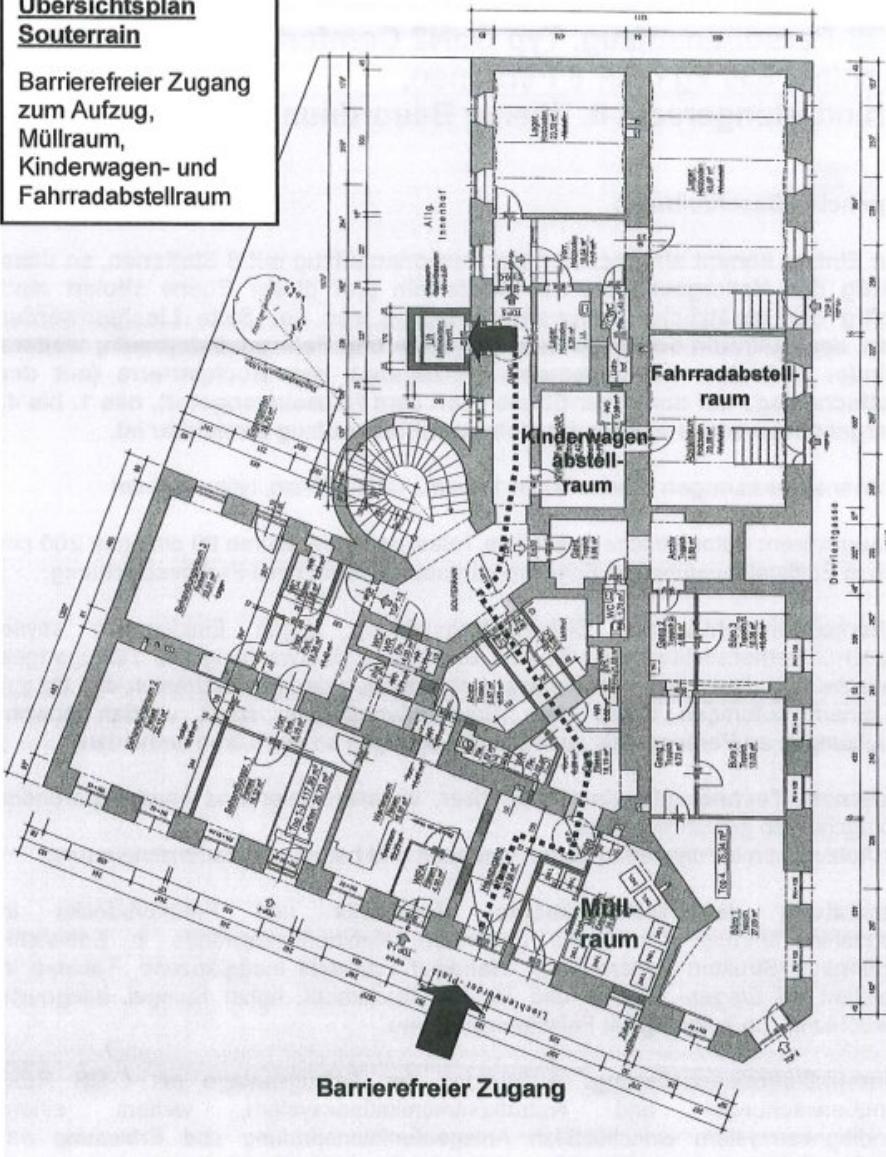
[K] ... Kamintür

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



## Übersichtsplan Souterrain

Barrierefreier Zugang  
zum Aufzug,  
Müllraum,  
Kinderwagen- und  
Fahrradabstellraum



Projekt: Devrientgasse 4, 1190 Wien – Kurzinformation zum Personenaufzug, Stand Februar 2011

Devrientgasse 4 Projektentwicklungs- und Verwertungs GmbH & Co KG

# **Objektbeschreibung**

Das Mietobjekt liegt im Dachgeschoß (mit Aufzug) in einem gepflegten Otto-Wagner Jugendstilhaus und verfügt über rund 82 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 2 Terrassen mit gesamt ca.33m<sup>2</sup>.

## **Praktische Raumauflteilung und gute Ausstattung:**

Untere Ebene:

- Wohnraum mit integrierter Küche (EWE-Einbauküchen in weiß Hochglanz mit Neff-Geräteset)
- Vorraum
- Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette mit Waschbecken
- Brennwertgastherme

über einen Stiegenaufgang gelangt man in die obere Ebene

- die einen Wintergarten und eine Dachterrasse mit Blick über die Dächer Wiens umfasst
- hochwertige Kunststofffenster und Terrassentüren

- Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Brennwertgastherme mit Schichtenspeicher (extrem energieeffizient)
- die Klimageräte (Fabrikat Sharp) sind über eine Infrarotfernbedienung zu steuern
- Barrierefreier Zusatzeingang
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Wasseranschlüsse auf den Terrassen

## **Top-Lage im 19. Bezirk**

optimale Anbindung und Infrastruktur zu den öffentlichen Verkehrsmitteln :

- in unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau)
- die Straßenbahnlinien 1, 37, 38, D und die Autobuslinie 37A

Sowohl in die Innenstadt als auch in der westlich gelegenen Wienerwald als Naherholungsgebiet sind gut zu erreichen.

Auch Kulturliebhaber kommen mit Volksoper und Theater Alsergrund auf ihre Kosten. Die Volksoper bietet zusätzlich noch konzentrierte Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap