

## **Helle Dachgeschosswohnung, 2 Terrassen nahe U1 Vorgartenstraße**



**Objektnummer: 1990/68**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Adresse            | Engerthstraße           |
| Art:               | Wohnung - Dachgeschoß   |
| Land:              | Österreich              |
| PLZ/Ort:           | 1020 Wien, Leopoldstadt |
| Zustand:           | Voll_saniert            |
| Möbliert:          | Voll                    |
| Wohnfläche:        | 105,00 m²               |
| Zimmer:            | 3                       |
| Bäder:             | 1                       |
| WC:                | 2                       |
| Terrassen:         | 2                       |
| Gesamtmiete        | 2.760,00 €              |
| Kaltemiete (netto) | 2.500,41 €              |
| Kaltemiete         | 2.736,40 €              |
| Betriebskosten:    | 209,10 €                |
| USt.:              | 23,60 €                 |
| Provisionsangabe:  |                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

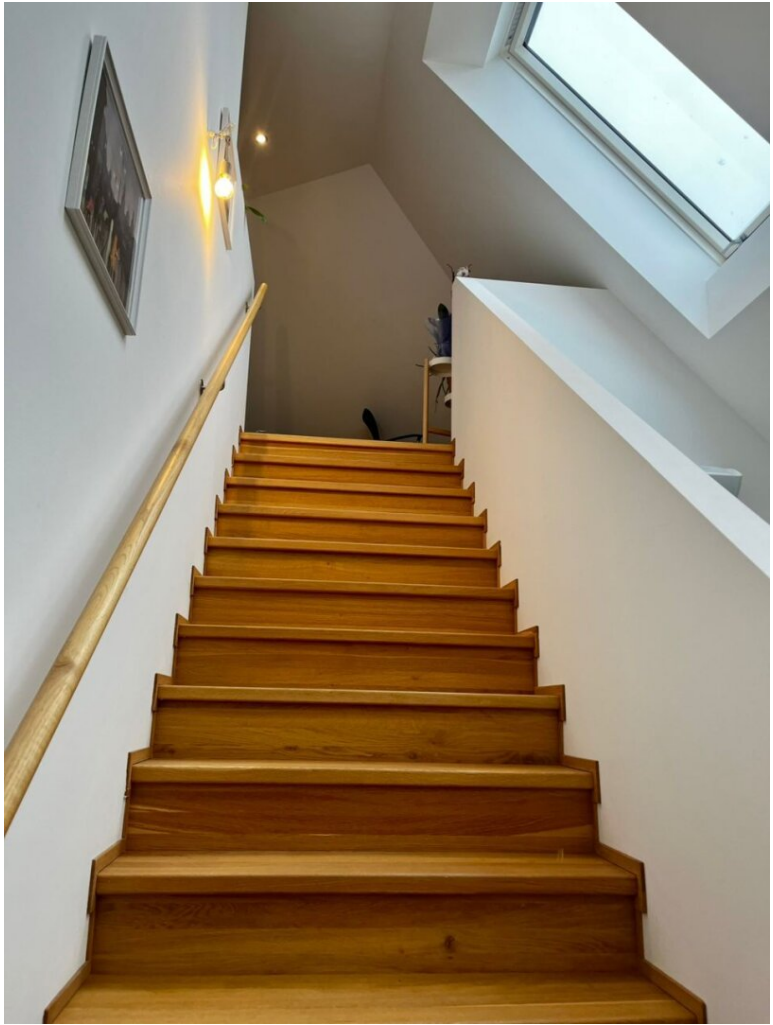
Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2  
1020 Wien





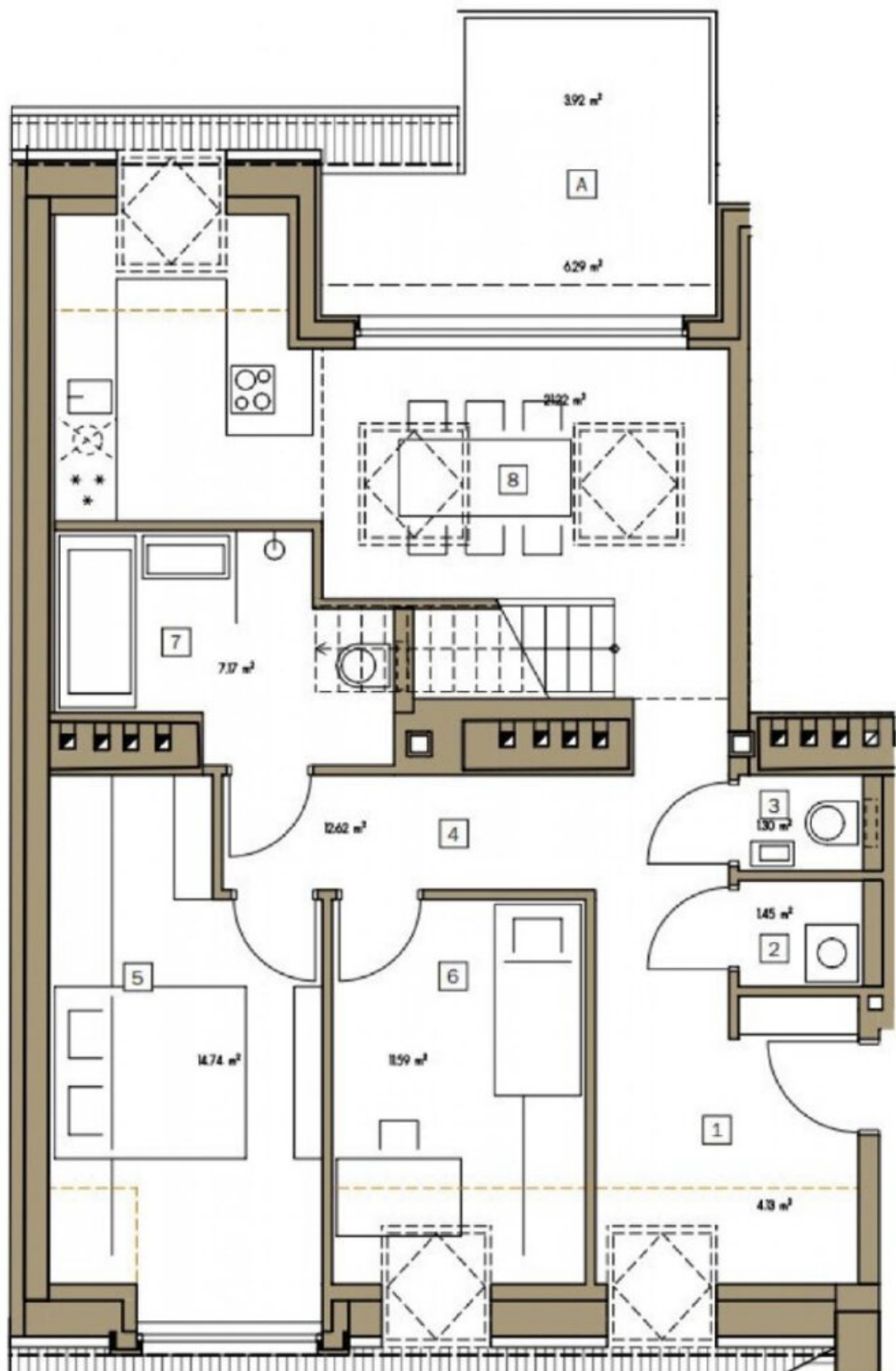


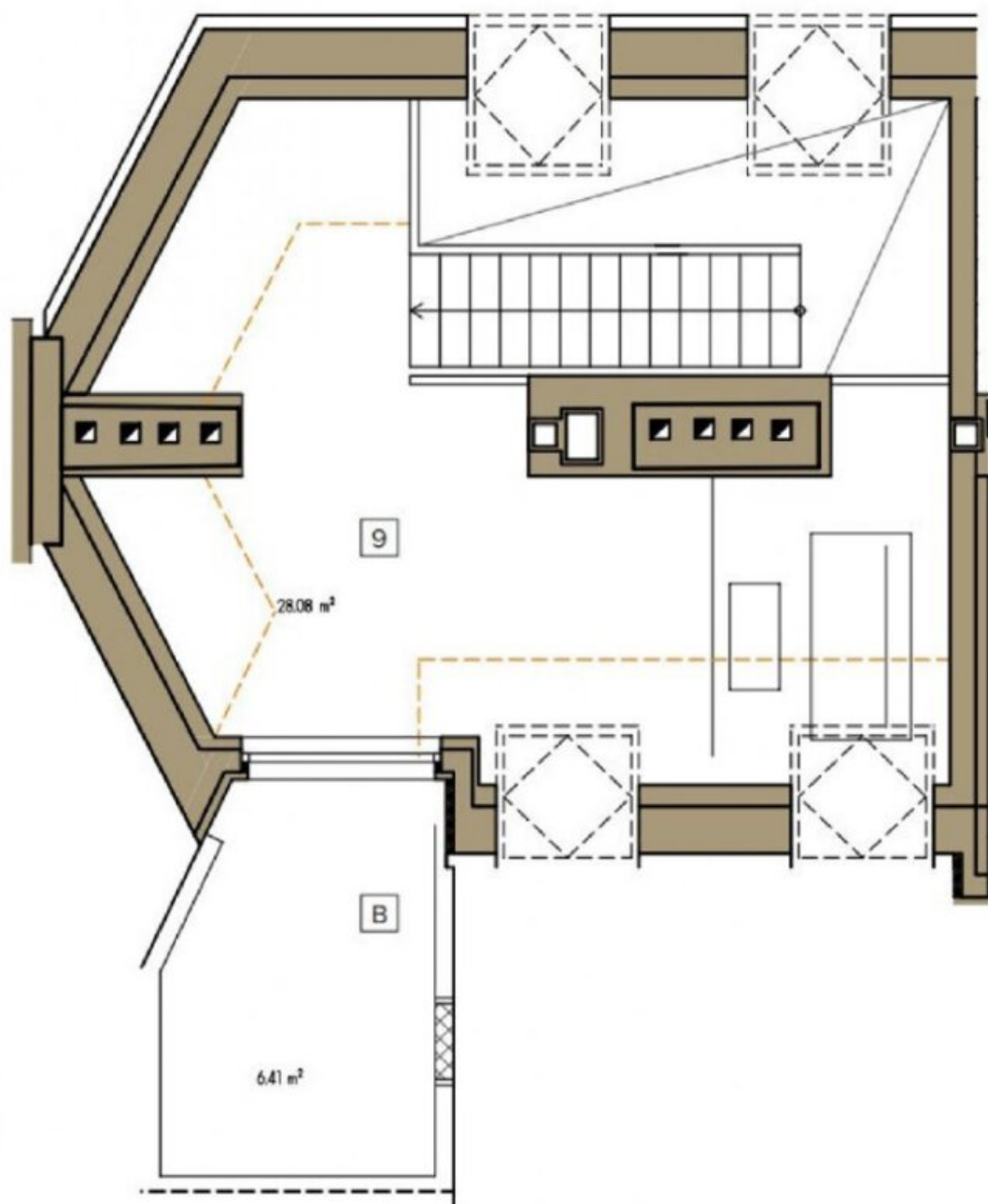












## Objektbeschreibung

Diese ruhige und **sonnige Dachgeschosswohnung in der Engerthstraße** bietet rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei Terrassen mit insgesamt etwa 16 m<sup>2</sup>. Sie ist vollständig hofseitig ausgerichtet, sehr gepflegt und nur wenige Minuten von der U1 Vorgartenstraße entfernt.

### Ausstattung und Raumaufteilung

- Großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zwei Schlafzimmer
- Voll ausgestattete separate Küche
- Helle Galerie im Obergeschoss mit zweiter Terrasse
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Zusätzliches Gäste WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und viel Stauraum
- Alle Räume klimatisiert und komplett möbliert

Supermärkte wie Hofer, Penny, Spar und DM befinden sich direkt neben dem Gebäude.

Auch Bäckereien und sonstige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Heizkosten betragen 41,82 Euro pro Monat.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap