

**Urbaner Luxus: Geräumige 5-Zimmer-Wohnung im 1.+2.
DG mit Balkon und Terrasse**



Objektnummer: 6924/350

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Gießaufgasse |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien |
| Baujahr: | 2015 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 128,11 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 42,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,88 |
| Gesamtmiete | 2.812,56 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.103,57 € |
| Kaltmiete | 2.429,72 € |
| Betriebskosten: | 276,89 € |
| Heizkosten: | 119,45 € |
| USt.: | 263,39 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

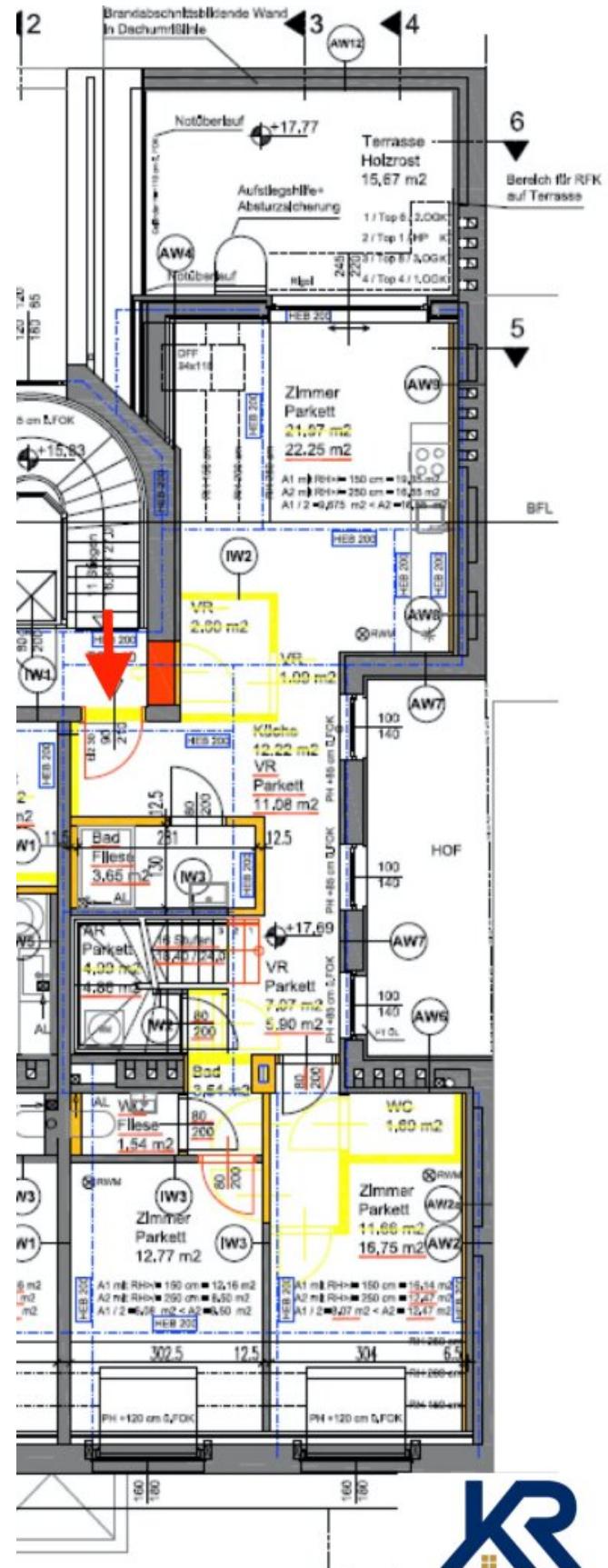




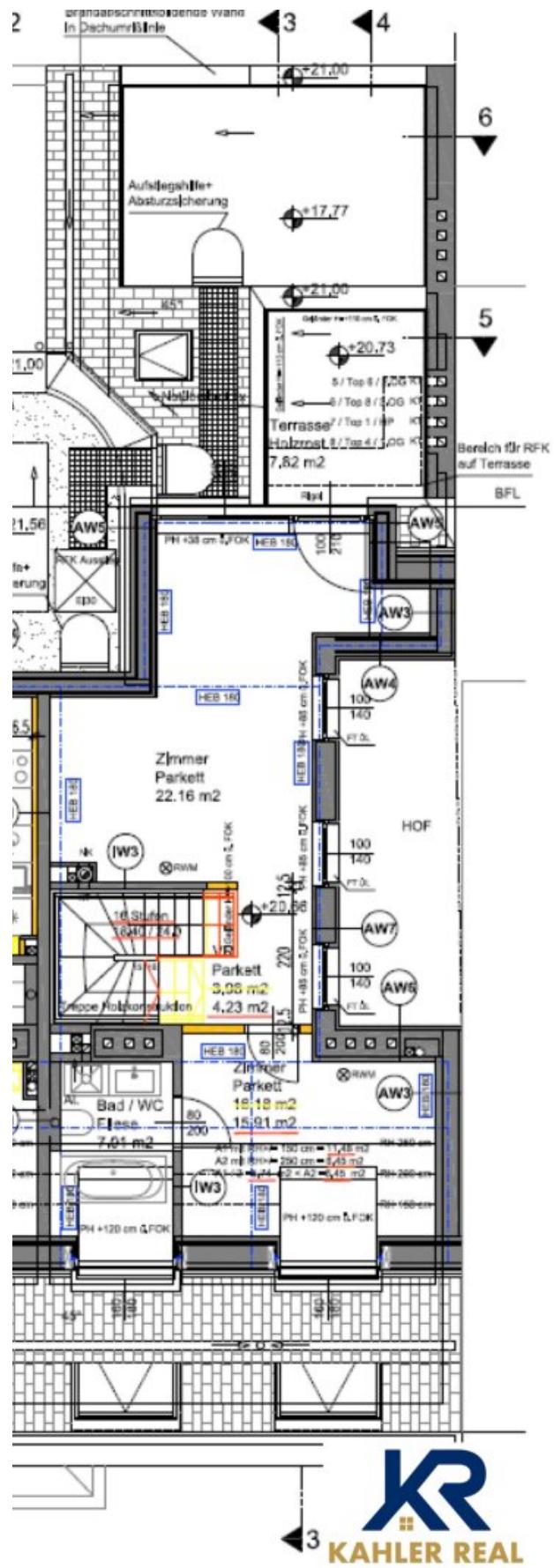








 KAHLER REAL





KAHLER REAL

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

Etage: Dachgeschoß 4.Lift-Stock

Maissonette: 2 Etagen

Terrasse: 15,67m²

Balkon: 7,82 m²

Keller: 2 m²

Raumaufteilung:

Wohngalerie - Wohnküche - 3 Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche - Badezimmer mit Badewanne - WC - Gäste WC - Vorraum - Abstellraum

Ausstattung:

Böden: Parkett und Fliesen - Gaszentralheizung - Alufenster - Außenliegender Sonnenschutz - Einbauküche inkl sämtlicher Geräte - Klimaanlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Maissonette Dachgeschoßwohnung in 1050 Wien, die Sie begeistern wird! Diese einzigartige Immobilie befindet sich im 1.+2. Dachgeschoss eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen auf 128,11m² Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der pulsierenden Stadt Wien benötigen.

Die Wohnung besticht bereits beim Betreten durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit. Der offene Grundriss schafft ein luftiges und einladendes Ambiente, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung einen modernen und eleganten Touch.

Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem in Ihr neues Zuhause, das mit 5 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als großzügiges Familienapartment oder als luxuriöse Singlewohnung – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Besonders beeindruckend sind die zwei Bäder und zwei separate WCs, die Ihnen auch in stressigen Morgenstunden genügend Raum für Ihre persönliche Routine bieten.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Außenbereiche – der Balkon und die Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick auf die atemberaubende Stadt Wien und den Fernblick genießen. Eine perfekte Möglichkeit, um den Tag ausklingen zu lassen oder am Wochenende mit einem ausgiebigen Frühstück in den Tag zu starten.

Die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit im Herzen der Stadt. Die nahegelegenen Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofsanbindungen bieten Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu allen wichtigen Orten in Wien. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da Sie in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen finden. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Für den täglichen Bedarf steht Ihnen ein Supermarkt und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Kurz gesagt, diese Wohnung ist ein wahres Juwel in der pulsierenden Stadt Wien. Mit ihrer modernen Ausstattung, der großzügigen Wohnfläche, den Außenbereichen und der perfekten Lage bietet sie Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben benötigen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBI. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres

Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Angebots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Angebot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap