

**Provisionsfrei: Stylish 100m<sup>2</sup> DG-Wohnung + Terrasse  
beim Naschmarkt - 1040 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7768**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.252,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.787,51 €
<b>Kaltmiete</b>	2.047,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,00 €
<b>USt.:</b>	204,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien



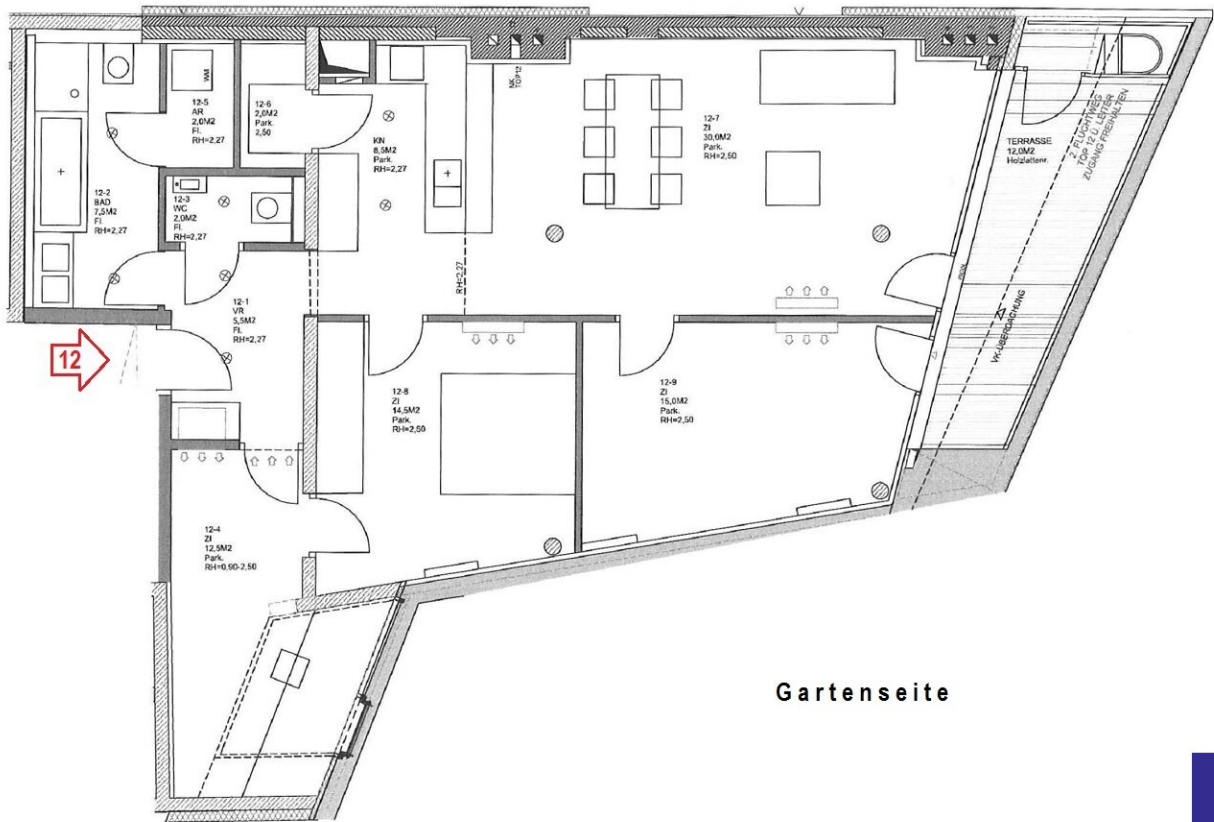












Gartenseite



## Objektbeschreibung

### **Exklusive 100m<sup>2</sup> Dachwohnung mit 4 Zimmern und Einbauküche beim Naschmarkt!**

Diese wunderschöne Wohnung wurde 2013 neu errichtet und befindet sich im 4. Liftstock (DG 1) eines ebenfalls 2013 komplett revitalisierten und repräsentativen Altbaus in attraktiver Lage beim Naschmarkt. Die Wohnung ist süd-ostseitig zur Gartenseite ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 3 Zimmern, gr. Badezimmer mit WC, Vorraum, 2 Abstellräume Gäste-WC sowie einer direkt vom Wohnzimmer begehbaren Terrasse.

**Ausstattung:** DG-Aufstockung 2013 (Neubau) mit Designerküche inkl. Geräten, Hauszentralheizung mit Fußbodenheizung, Echtholzböden, gr. Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WM-Anschluss, Klimaanlage, Lift, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Sprechanlage,. Der begrünte Innenhofgarten kann genutzt werden und ein Fahrradraum steht zur allgemeinen Verfügung.

Die Wohnung wurde im Zuge der Revitalisierung und Gebäudeaufstockung 2013 neu errichtet und 2017 nochmalig auf Neuzustand adaptiert. Sehr schöne und gesuchte Wohnlage beim Naschmarkt mit ausgezeichneter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U-Bahn-Nähe (U4) sowie Autobus 57A und 59A. Der Naschmarkt mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen liegt vor der Haustüre, aber auch die nahe gelegene Innenstadt oder die Mariahilfer Straße sind kurzfristig zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 2.252,16**

(HMZ € 1.787,51+ Bk € 227,- + Lift € 32,- + 10% USt. € 204,65 + Manip.€ 1,-)

**zuzüglich Klima, Hauszentralheizung/Warmwasser monatlich € 198,43**

Kaution € 7.350,-

**KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt*

*noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap