

**Top Lage- sonnige Terrasse-modernes, offenes
Raumkonzept.**



Sonnige Innenhofterrasse

Objektnummer: 1976/49

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 137,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	2.398,00 €
Kaltmiete (netto)	1.920,89 €
Kaltmiete	2.180,00 €
Betriebskosten:	232,44 €
USt.:	218,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

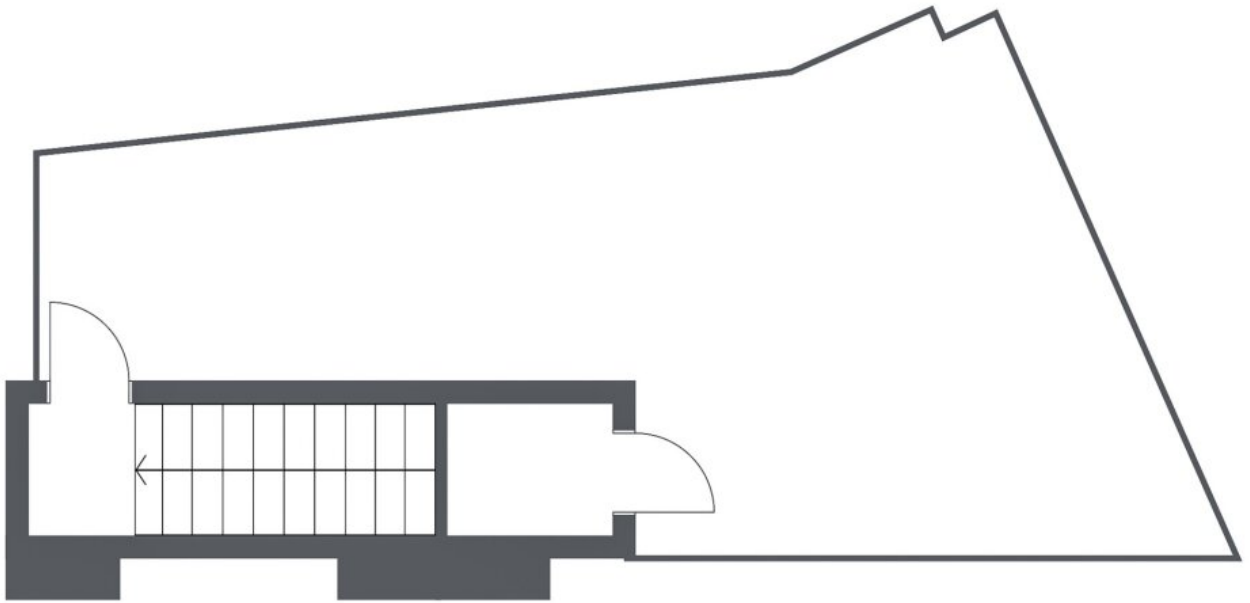




Nutzfläche gesamt: ca. 170 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 143m²





Objektbeschreibung

Genießen Sie ihre individuelle Dachgeschosswohnung in der 4. Liftetage mit sonniger Terrasse zum Innenhof.

Diese individuelle **Terrassen-Wohnung** bietet viel Platz für Ihren Alltag. In einem modernen offenen Raumkonzept auf ca. **143 m² Wohnfläche** stehen Ihnen ein Wohnraum, ein offener Essbereich mit Küchenzeile, 2 große Schlafzimmer, 2 Bäder und ein großzügiger, offener Eingangsbereich, sowie eine Dachterrasse zur Verfügung.

Vom Wohnraum genießen Sie den Blick über die Dächer Wiens, alle weiteren Räume bieten hohe Räumlichkeiten mit elektrisch steuerbaren Dachflächenfenstern.

Ihre eigene Sonnenterrasse ist in den Innenhof ausgerichtet. Ein separater Abstellraum oben auf der Terrasse bietet Platz um Blumentöpfe, Kissen der Sitzgarnitur und andere Terrassenutensilien unterzustellen.

Raumaufteilung:

- **Sonnenterrasse** am Dach ca. 27,5 m² zum Innenhof ausgerichtet
- Terrassen - Abstellraum für Terrassenutensilien ca. 1,2 m²
- Raum 1- **großer Wohnraum** ca. 23,9 m²
- Wohnküche im **offenen Raumkonzept** zum Eingangsbereich ca. 18 m²
- voll ausgestattete Einbauküchenzeile
- Raum 2- **großer Masterbedroom** ca. 20,7 m² mit zwei Schrankräumen je 1,5m²
- Master - Wannenbad mit Tageslicht und WC ca. 4 m²
- offener Bereich zwischen Küche und Wohnraum ca. 26 m²

- Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss ca. 5 m²
- Vorraum ca. 12,4 m²
- Raum **3- großer Schlafraum** ca. 19 m² mit zwei Schrankräumen je 1,2m²
- Abstellraum unter der Treppe ca. 3,5 m²
- **Garderobenraum** im Eingangsbereich ca. 1,2m²
- Kellerabteil im Hauskeller ca. 4 m²

Mit dem **Lift** gelangen Sie in die 4. Etage wo sich ihre Dachwohnung befindet. Eine **Klimaanlage** regelt in warmen Monaten die Raumtemperatur und sorgt für Wohlbefinden.

Kosten-Details:

- Nettomiete € 2.180,-- inkl. BK-und Liftkosten zzgl. Ust. ca. € 218,--
- **€ 2.398,00** Monatsmiete inkl. Ust. & Betriebskosten
- Einmal-Zahlungen: Kautio: € 7.194,-- inkl. Ust.,
- Provision: KEINE - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter
- Die Kosten von Heizung, Strom, Internet und weitere Verbrauchskosten sind vom Mieter separat zu tragen

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt! Besichtigungen werden unter

Berücksichtigung der jetzigen Mieter an festen Tagen ermöglicht. Die Mietdauer wird vorerst auf 5 Jahre (Verlängerung optional möglich) abgeschlossen. Die Wohnung kann kurzfristig geräumt werden und ist somit **jederzeit verfügbar**.

Die **Lage** ist absolut erwähnenswert. Die Straßenbahn 1, 62,18 und die Badner Bahn (WLB) bringen Sie binnen weniger Minuten ins Zentrum zum Hauptbahnhof oder bis nach Baden. Ebenso spricht die zentrale Lage zum Hauptbahnhof für sich. In der näheren Umgebung befinden sich alle nötigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, weitere öffentliche Verkehrsmittel, sowie Schulen und Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap