

# CHARMANTE DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT WOHLFÜHLCHARAKTER - 2 TRAUMHAFTE TERRASSEN - STELLPLATZ OPTIONAL ANMIETBAR



**Objektnummer: 5002**  
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	103,89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	103,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.067,39 €
Kaltmiete	1.445,45 €
Betriebskosten:	309,58 €
USt.:	144,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Melanie Ivancsics**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +4366488387556





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

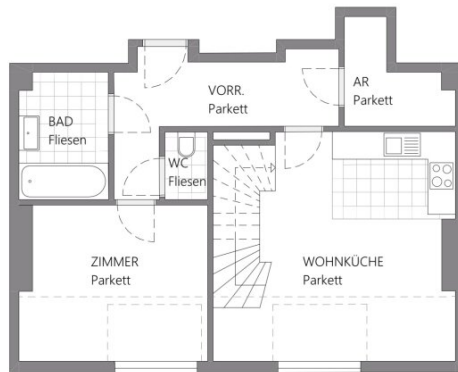


Neutor  
Real Vertrieb









AUSRICHTUNG

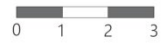


POSITION



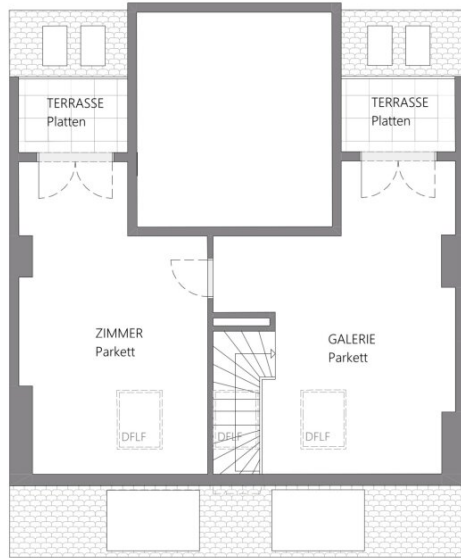
NUTZFLÄCHE ca. : 104,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVER

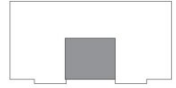




AUSRICHTUNG

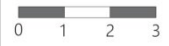


POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 104,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVER



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese charmante Dachgeschoss-Maisonette mit ca. 104 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, die sich großzügig über zwei Ebenen erstreckt. Drei gut geschnittene Zimmer, zwei Terrassen, sowie die zentrale Lage schaffen ein attraktives Wohnangebot mit viel Licht und Freiraum - ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

### Eckdaten:

Gesamtfläche: ca. 103,89 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Küche: Einbauküche

WC: 1 - separat angelegt

Heizung: Gas-Etagenheizung

Stockwerk: 1.DG & 2.DG

Aussen Jalousien: ja elektrisch

Dachfenster: mit Innenbeschattung

Lift: ja

Keller: ja

Stellplatz: ja - optional anmietbar für € 99,- inkl. BK und USt, monatlich

### Beschreibung:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, einladender Vorraum, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt und ausreichend Platz für eine Garderobe anbietet. Von hier aus gelangen Sie über den zentral gelegenen Gang bequem zu allen Räumen der unteren Ebene. Das separate WC, das Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum sind funktional angeordnet. Ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, ist ebenfalls direkt vom Gang aus begehbar und bietet vielseitige

Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der unteren Etage bildet die lichtdurchflutete Wohnküche. Sie bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie eine komfortable Wohnzone und schafft damit einen idealen Mittelpunkt für den Alltag. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und verleihen dem Raum eine angenehme Offenheit.

Über die Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss der Maisonette. Hier erwarten Sie zwei weitere großzügige Zimmer, die jeweils über eine eigene Terrasse verfügen. Als private Außenbereiche schaffen sie zusätzlichen Freiraum und laden dazu ein, entspannte Stunden unter freiem Himmel zu verbringen.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre helle Atmosphäre, die großzügige Raumaufteilung auf zwei Ebenen und die attraktive Dachgeschosslage. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

#### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.590, - inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

#### **Lage & Infrastruktur:**

Diese Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung: die Straßenbahnlinien 0 und 11, sowie die Buslinien 7A, 65A, 66A, N65 sind in nur wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Die nahegelegene U1 bringt Sie schnell ins Zentrum der Stadt. Für Erholung und Freizeit sorgen nahegelegene Grünflächen und Parks wie der Arthaberpark, Laubepark und Erlachpark. Die VHS Favoriten sowie die Volksschule Laimäckergasse sind ebenfalls schnell erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich bequem in Gehweite - ideal für ein entspanntes und urbanes Wohngefühl.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap