

Charmante Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Toplage



Objektnummer: 26874

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Czerningasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 120,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Gesamtmiete	2.795,00 €
Kaltmiete (netto)	2.189,75 €
Kaltmiete	2.540,90 €
Betriebskosten:	351,15 €
USt.:	254,10 €
Provisionsangabe:	

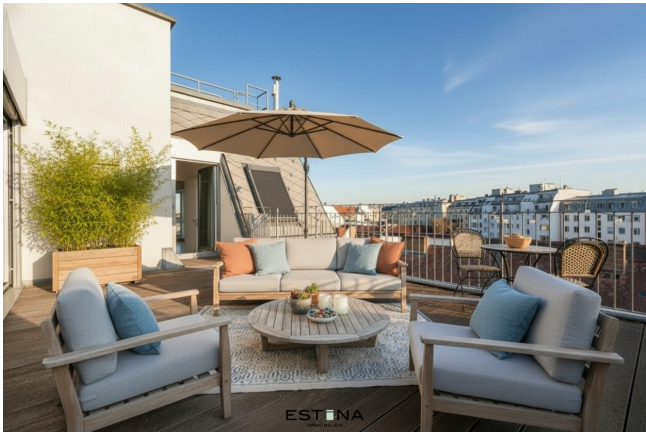
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

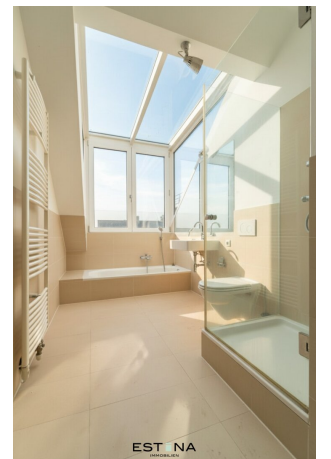
Ihr Ansprechpartner

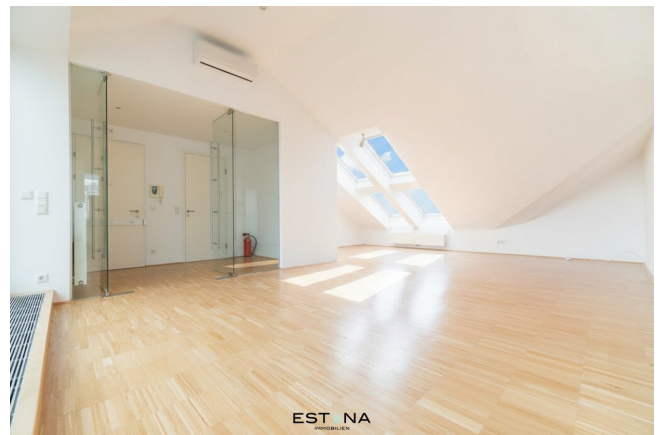


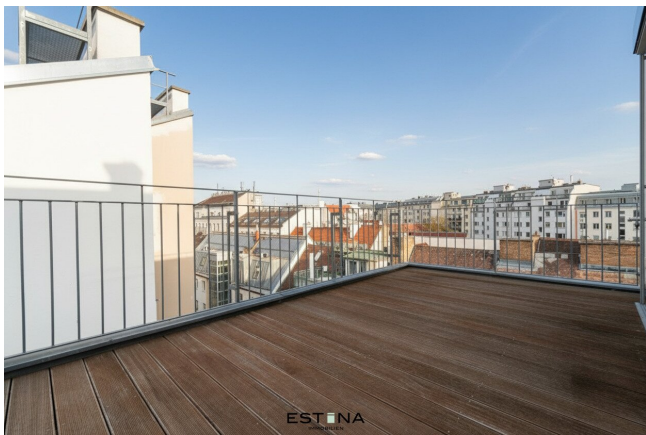
Sophie Klein

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien













ESTINA
IMMOBILIEN

A - 1020 WIEN
CZERNINGASSE 23

DACHGESCHOSS
WOHNUNG

TOP 26
ca. 148 m²
TERRASSEN ca. 40 m²



ORAG

Immobilien | Seit 1871

Herrengasse 17, A-1010 Wien, Tel.: +43 (0) 1/ 534 73 -, Fax DW 260

gez.: GA

19.03.2024

Objektbeschreibung

In der Nähe vom **grünen Donaukanal** und dem **Nestroyplatz** gelangt ab sofort ein **Altbaujuwel**. Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** eines gepflegten Altbaus in einer ruhigen Seitengasse und ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar.

- Einige Bilder wurden mittels **Virtual Staging** aufbereitet, um das Einrichtungspotenzial der Räume zu visualisieren.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- optisch abgetrennte vollausgestattete Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- 3 Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum
- 2 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Toilette und WM-Anschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- 2 Terrassen

Lage:

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zB einen **Billa** oder **Hofer**. Für **Naturliebhaber** und **Sportbegeisterte** ist der **grüne Prater**, der **Donaukanal** und auch der **Augarten** in **wenigen Gehminuten** erreicht.

Öffentliche Anbindung:

U1, U2 Praterstern

S Bahn: S1, S2, S3, S4, S7, R

Bus: 5B und 80A, 175

Straßenbahn Linie: O, 5

Kosten:

Miete: € 2.795,00 € inkl. 10% USt.

Kaution: € 8.385,00

Mietvertrag Erstellung: € 349,- einmalig

Ein Nettoeinkommen von mindestens € 7.000,- ist erforderlich. Sollte dieses knapp unterschritten werden, besteht die Möglichkeit, die Kaution zu erhöhen. Alternativ kann auch eine Bürgschaft mit entsprechender Bonität gestellt werden.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Sophie Klein** klein@estina.at oder mobil unter **0676 32 880 59**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.