

**Traumhafte Dachgeschoßwohnung, Erstbezug! – Modern,  
großzügig und U-Bahn-nah!**



**Objektnummer: 6115/3335053**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	116,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.249,51 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.784,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.045,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,01 €
<b>USt.:</b>	204,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Reinhard Hauser

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14  
1140 Wien

T 0043 6642201665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und vom Columbus Center (beides 5-7 Minuten entfernt) liegt diese Dachgeschoss-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse in sonniger Lage mit Fernblick!

Auch die U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) sowie die Straßenbahnlinie O sind in nur 2 Gehminuten zu erreichen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Die Wohnung Top 39:

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 116,50m<sup>2</sup> und zusätzlich einer Terrasse (ca.10,5m<sup>2</sup>) wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen teilbeschatteten Wintergarten und einen großartigen Ausblick auf den beliebten Wienerwald! Die Terrasse liegt südostseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und ist nahezu uneinsehbar. Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten.

Neben einer modernen Deckenkühlung verfügt diese Wohnung über viele weitere Extras, die wir Ihnen gerne persönlich zeigen bzw vorführen wollen!

Bitte kontaktieren Sie **Herrn Hauser** [rhauser@chello.at](mailto:rhauser@chello.at) und **0664/2201665**, bzw. **Frau Ernst** unter **0664/1606113!**

PS:

**Garagenplatz:** Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz direkt im Nachbarhaus anzumieten.

**Vertragserrichter:** Hausverwaltung

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap