

**Grabennähe! Dachmaisonette mit bezaubernden  
Dachgarten in denkmalgeschütztem Barockhaus!**



**Objektnummer: 1201111**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 255,48 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 6.400,50 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.854,12 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 5.818,63 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 812,95 €                                |
| <b>USt.:</b>             | 581,87 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

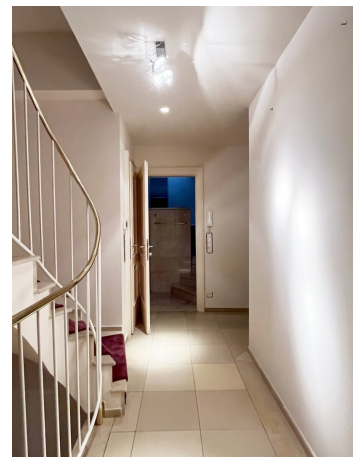


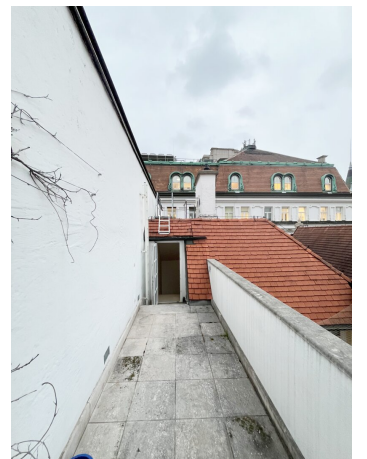
**Grazia Belmar**

Ticon Immobilienservice  
Phorusgasse 2  
1040 Wien

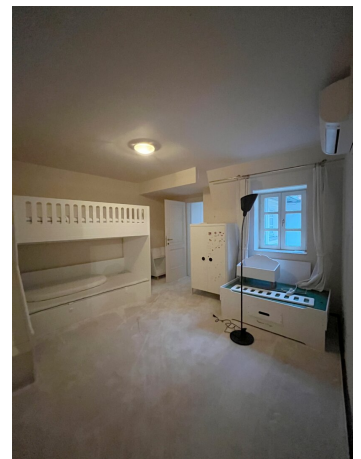
T 0699/10808182  
H 0699/10808182





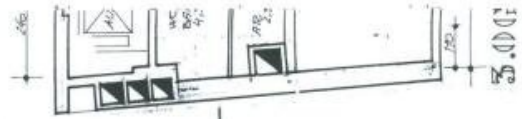
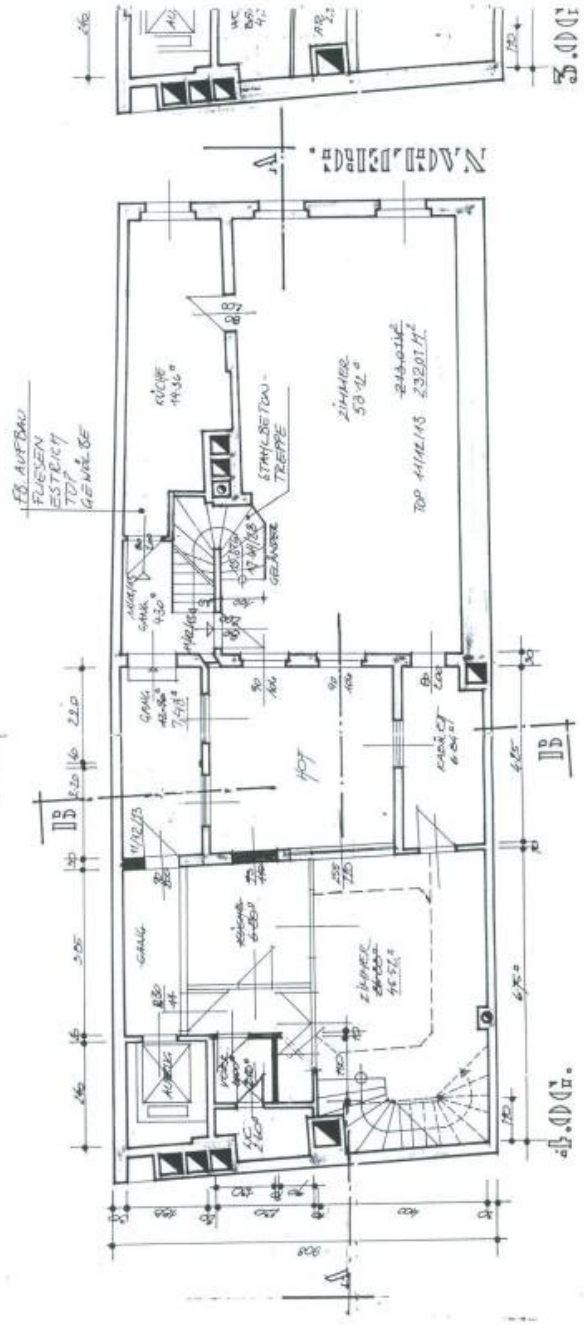
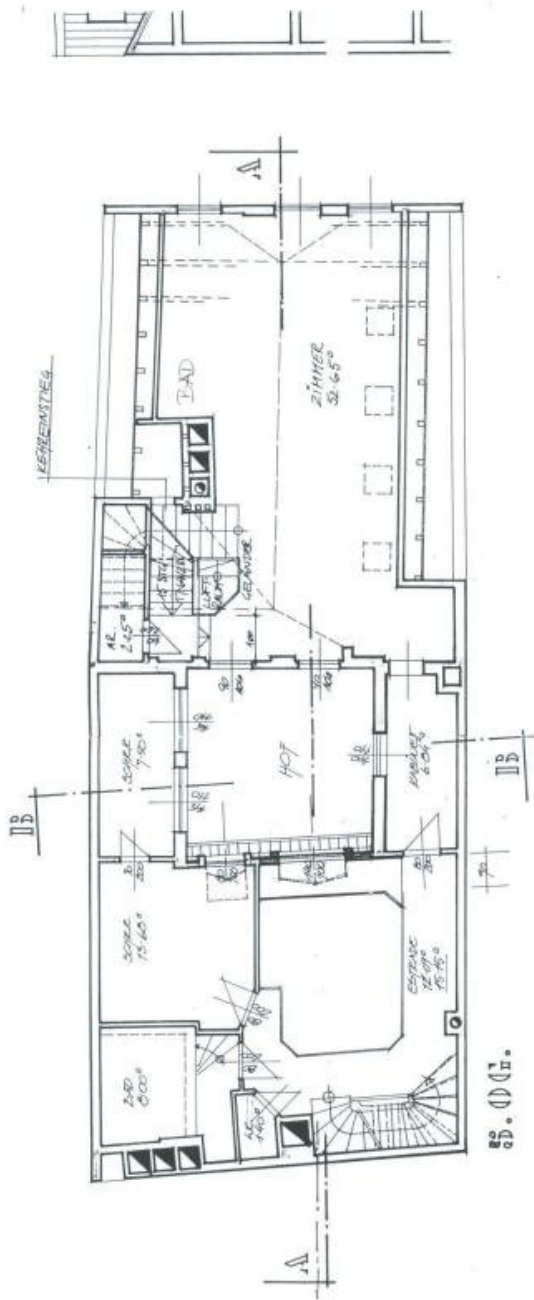












## Objektbeschreibung

**Grabennähe! Dachmaisonette mit bezaubernden Dachgarten in denkmalgeschütztem Barockhaus!**

Zur langfristigen Vermietung gelangt eine 255,48 m<sup>2</sup> Dachterrassenwohnung in einer der schönsten Lagen Wiens. Sie gelangen mit dem Lift direkt in die auf 2 Ebenen angelegte Maisonette. Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt, durch die unmittelbare Nähe **zur Graben verfügt diese elegante Wohnung über eine einzigartige Lage und Infrastruktur**. Ein Garagenplatz ist in unmittelbarer Nähe anmietbar.

**die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung!**

**Raumaufteilung:**

**1.Ebene:**

repräsentativer Eingangsbereich mit offenem Kamin

großzügiger Wohn-Essalon

komplett möblierte, große Küche mit Fenster

Gästetoilette mit Handwaschbecken

**2.Ebene:**

3 Schlafzimmer

2 elegant verflieste Bäder

2 WC's

**3.Ebene:**

**uneinsehbarer Dachgarten mit bezauberndem Ausblick**

**Ausstattung:**

**2 offene Kamine**

komplett möblierte Küche

elegant verflieste Marmorbäder

Zentralheizung

Parkettböden

### **Klimaanlage**

Für Fragen und Terminvereinbarungen steht Ihnen **Herr Mag.Weiss +43 650 22 85 695, weiss@belmar.at** oder **Frau Belmar gerne zur Verfügung +43 699 10808182, grazia@belmar.at**

Wir möchten darauf hinweisen, dass Belmar Immobilien als Doppelmakler tätig ist. Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von der Abgeberseite zur Verfügung gestellt wurden. Die Firma Belmar Immobilien kann die Richtigkeit dieser Angaben nicht gewährleisten und daher keinerlei Haftung dafür übernehmen.

der Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

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 <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap