

## **Außergewöhnliche Dachgeschoss Maisonette in Top Lage und U-Bahn Nähe!**



**Objektnummer: 10754**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sanettystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1902
Wohnfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	109,32 €
USt.:	13,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



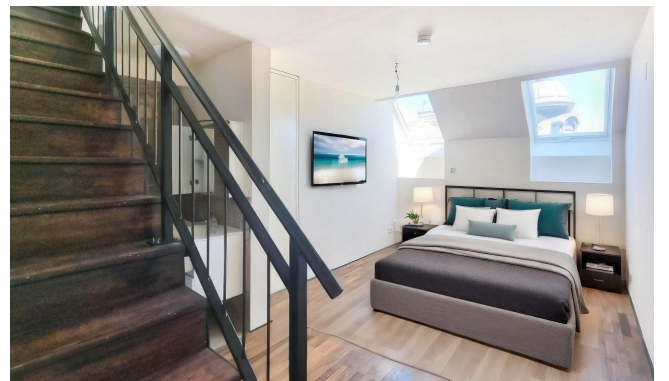
**Martina Schütz**

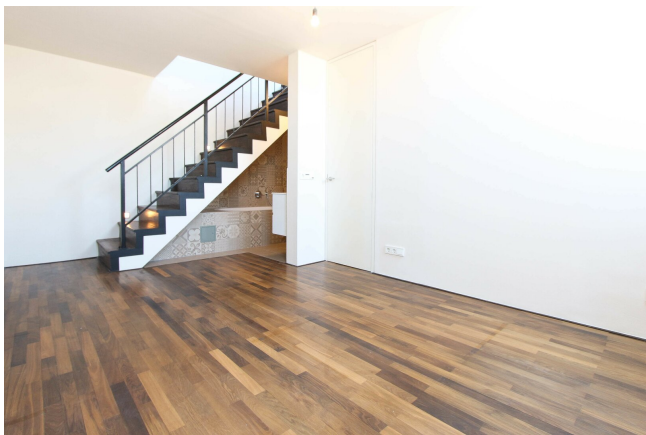
Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 9971293



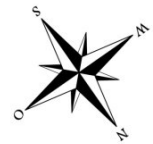
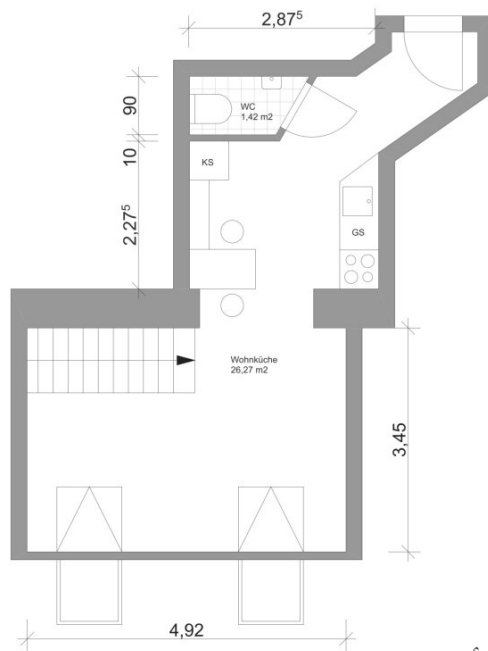
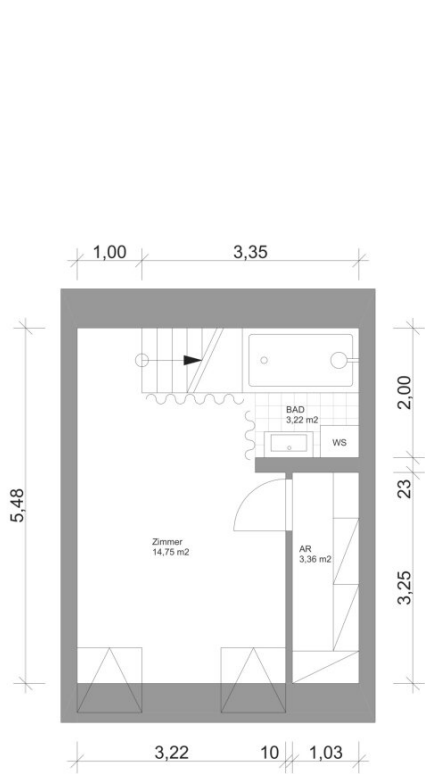












## Objektbeschreibung

**Genießen Sie ein einzigartiges Wohngefühl in einem privaten Wohnraum im 8. Bezirk**

**Befristet vermietet bis 30.9.2026**

**Jahresnettomiete: € 9.618**

Dieses stilvolle und zentral gelegene, geräumige Maisonette Apartment mit loftartigem Grundriss überzeugt durch helle Räume und einem Blick über die Stadt und punktet mit einem ausgezeichneten Raumgefühl, viel Privatsphäre, durchdachter Küche und Bad sowie exzellenter Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einem der ruhigsten und gleichzeitig lebendigsten Teilen von Wien.

Eingebettet im Herzen des vielfältigen 8. Bezirks von Wien in der Nähe vom Brunnenmarkt im 16. Bezirk, bietet diese exquisite moderne Maisonette über zwei Etagen mit 2,5 Zimmern eine einzigartige Mischung aus Design, Komfort und Funktionalität und ist perfekt für Singles oder Paare, denen hochwertiges Wohnen in zentraler Lage wichtig ist.

Über einen Aufzug erreicht man die Wohnung, welche sich im 5. bzw. 6. Stock befindet. Der Lift fährt bis in den 5. Stock, von dort muss man einen Stock zum Wohnungseingang in den 6. Stock gehen.

Im oberen Geschoss (6. OG) befinden sich: Vorzimmer-/Eingangsbereich, separate Toilette mit Waschbecken (Fliesen), Küche mit integriertem Esstisch und der Wohnbereich, der als Wohn-, oder Arbeitsbereich geeignet ist.

Im unteren Geschoss (5. OG) befindet sich das Bad (Fliesen) mit Dusch-Badewanne, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie das Schlafzimmer mit separater begehbare Garderobe bzw. Abstellraum.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 und im Mai 2021 umfangreich renoviert. Das Badezimmer und die Toilette wurden neu gefliest und mit modernen Armaturen ausgestattet. Der Rest der Wohnung ist mit einem gut gepflegten, hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Die maßgefertigte EWE-Küche von 2018 besticht unter anderem mit hochwertigen Markengeräten (Geschirrspüler, Herd und Ceranfeld mit Abzugshaube, Kühlschrank), viel Stauraum und einem sehr großen Waschbecken mit Grohe-Armatur und nutzt den verfügbaren Raum optimal aus. Auch die Beleuchtung des Küchenbereichs wurde im Zuge der Küchenanierung 2018 optimiert und ist ideal. Die Heizungsanlage und die Fußbodenheizung sind gut gewartet, und die Heizungssteuerungen wurden 2021 für eine effizientere Nutzung optimiert sowie mit einem Funkthermostat versehen. Die Fußbodenheizung wird aktuell von einer hochwertigen Gas-Kombitherme (Neu / 2021) beheizt.



Der Einbau eines Klimageräts ist für die wärmeren Tage ebenfalls schon vorbereitet, der Einsatz jedoch meistens nicht notwendig, da die Wohnung von einer nord-östlichen Ausrichtung profitiert und komplett verdunkelnde elektrische Velux-Außenjalousien für alle vier Fenster hat. Der offene Grundriss erzeugt jedenfalls ein großzügiges Raumgefühl, das den Gesamtreiz der Wohnung erhöht und Gäste zum Staunen bringt.

Die Wohnung verfügt darüber hinaus über ein sehr gutes Mauerwerk, sehr gute Isolierung, einen großen begehbaren Kleiderschrank im unteren Geschoss sowie ein großes, separates WC mit kleinem Waschbecken im Küchen- bzw. Eingangsbereich im oberen Geschoss.

**Die Wohnung ist aktuell bis 30.9.2026 auf 5 Jahre befristet vermietet. Sollten Sie die Wohnung als Anlageobjekt erwerben wollen können Sie aktuell mit einer Jahresnettomiete von 9.618,72 EUR rechnen.**

**Besichtigen Sie mit dem [virtuellen Rundgang](#).**

### **Lage und Umgebung:**

Diese Lage bietet vielfältige Möglichkeiten. Erleben Sie am Yppenplatz und Brunnenmarkt das bunte Treiben Wiens oder spazieren Sie von hier aus gemütlich Richtung Innenstadt oder in den hippen 7. und 6. Bezirk hinein. Leibliche Versorgung ist durch viele Restaurants, Stände, Bäckereien und Supermärkte (Hofer, Billa, Spar, Denns) in der Nähe zu fast jeder Uhrzeit gewährleistet und der Brunnenmarkt verkauft sieben Tage die Woche einen Katzensprung von der Wohnung entfernt frische und köstliche Zutaten. Letztlich gibt es zahlreiche sehr gute Bars, Clubs und Cafés in der Nähe, wie auch kleine und größere Parks zum Entspannen und Sport machen.

Weiters bietet die Lage eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die U-Bahnlinie U6 sowie die Straßenbahnlinien 2, 5, 33 und 46 verkehren in unmittelbarer Umgebung. Die Straßenbahnlinien 44, 45 und der Bus 13A sowie die U-Bahnlinie U2 Rathaus (bald ab 2024: U2, U5, 43 & 44) sind ebenfalls in der Nähe und in ca. 10-15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Innerhalb von 15-20 Minuten ist man von hier aus im 7. Bezirk, bedeutenden Teilen des 9. Bezirks sowie beim Schottentor, Rathauspark, Volksgarten und anderen zentralen Orten der Stadt Wien. Westbahnhof, AKH und andere Kliniken im 9. Bezirk sowie viele Gebäude der Universität Wien sind ebenfalls von hier aus leicht über schöne Wege zu erreichen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap