

**Provisionsfrei: Klimatisierte 146m<sup>2</sup> DG-Wohnung +  
Terrasse beim Naschmarkt - 1060 Wien**



**Objektnummer: 7242**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Gesamtmiete</b>	2.539,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.869,70 €
<b>Kaltmiete</b>	2.308,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,57 €
<b>USt.:</b>	230,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**







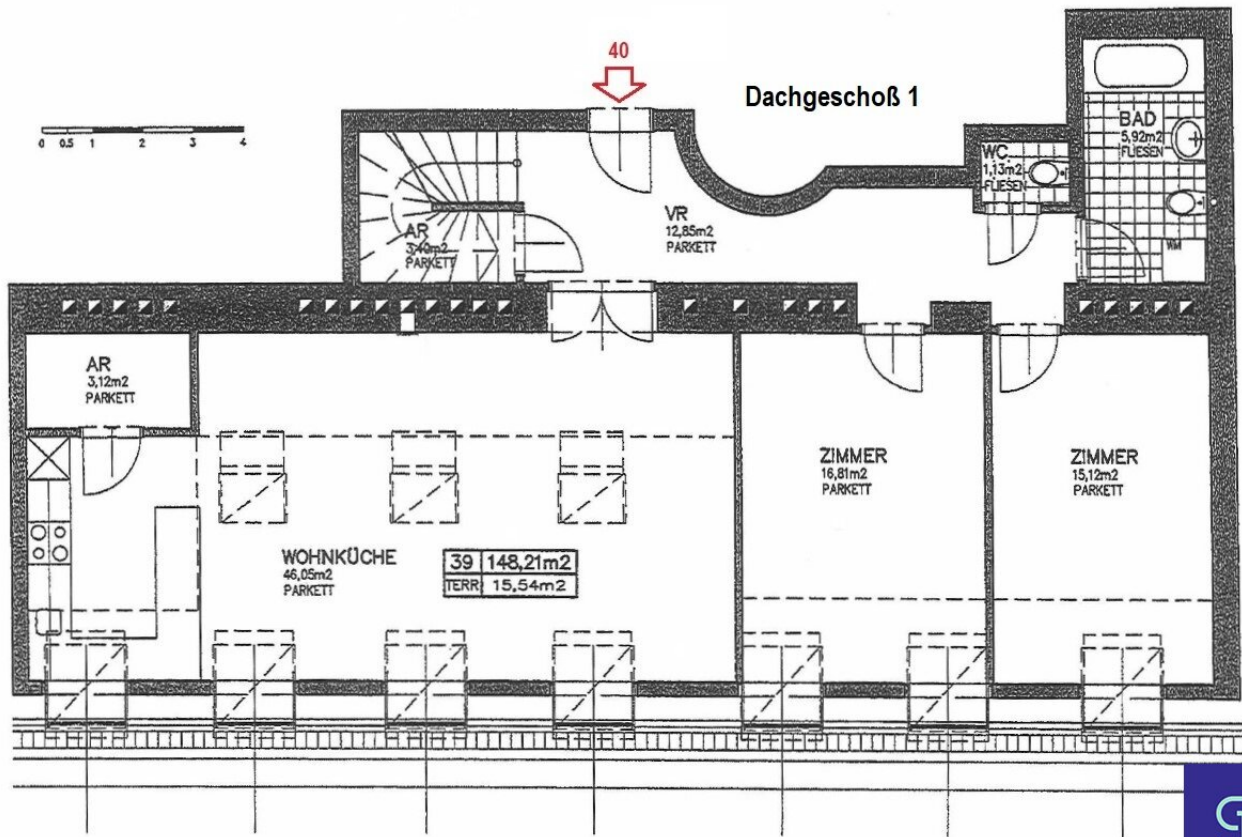


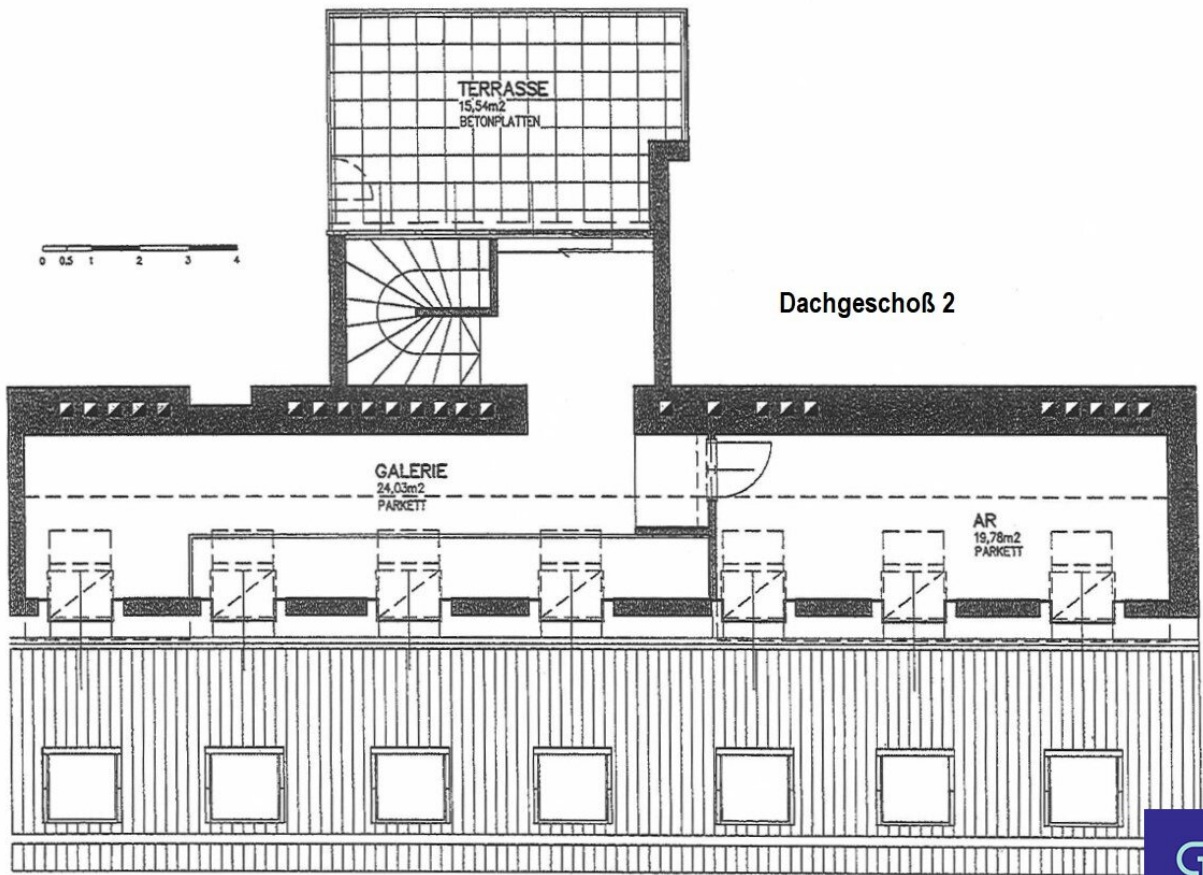












## Objektbeschreibung

### Unbefristete 146m<sup>2</sup> DG-Wohnung mit Einbauküche und Terrasse in Toplage!

Diese ruhige und unbefristete Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Girardigasse, im Dachgeschoß eines komplett revitalisierten Altbaus. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 146m<sup>2</sup> und besteht aus 1 großen Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmern, 1 Galerie, 1 Badezimmer mit WC, Vorraum, 1 Gäste-WC, 2 Abstellräume sowie 16m<sup>2</sup> Terrasse,.

**Ausstattung:** Ausgebautes Dachgeschoß mit Einbauküche inkl. Geräten, Hauszentralheizung, Echtholz-Parkettböden, Fliesenbad mit Badewanne und WM-Anschluss, Klimaanlage, Lift, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil,.

Sehr schöne und gesuchte Wohnlage beim Naschmarkt mit ausgezeichneter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U-Bahn-Nähe (U4, U1, U2) sowie Autobus 57A und 59A. Der Naschmarkt mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen liegt praktisch vor der Haustüre, aber auch die nahe gelegene Innenstadt sowie die Mariahilfer Straße sind kurzfristig zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung wird ab 1.11.2024 in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 2.539,70**

(HMZ € 1.869,70 + Bk € 350,57 + Lift € 87,64 + 10% USt. € 230,79 + Manip. € 1,-)

**zuzüglich Hauszentralheizung/Warmwasser monatlich € 351,30**

Kautions € 8.670,-

**KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)**

**Email: [as@sitarz.at](mailto:as@sitarz.at)**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap