

**Provisionsfrei: Klimatisierte 84m<sup>2</sup> DG-Wohnung + Terrasse  
und Einbauküche - 1070 Wien**



Terrasse

**Objektnummer: 7277**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.856,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.463,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.687,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,12 €
<b>USt.:</b>	168,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

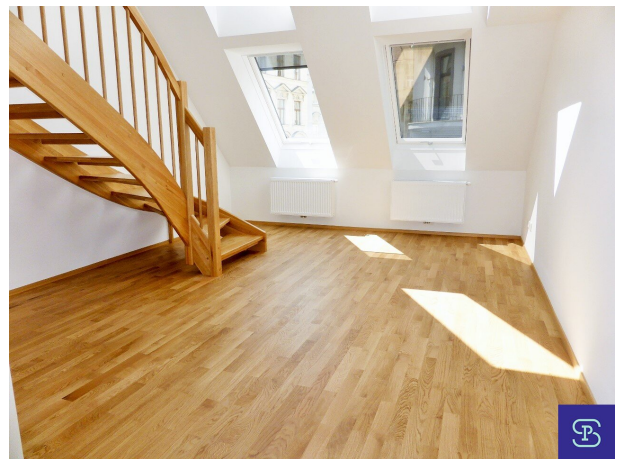


**Anna Sitarz**



Sit  
Ka  
10  
T-  
Ge  
Ve



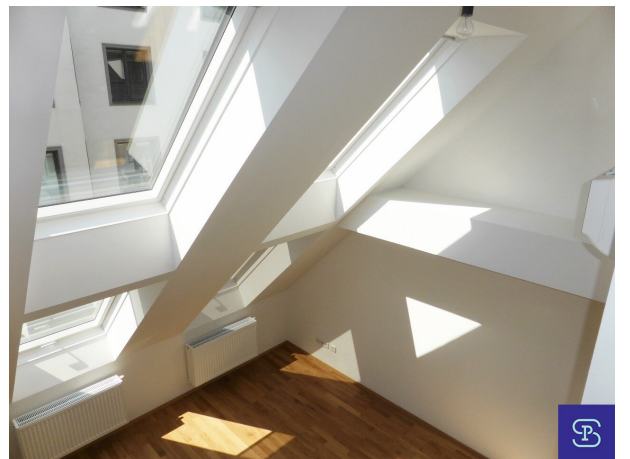






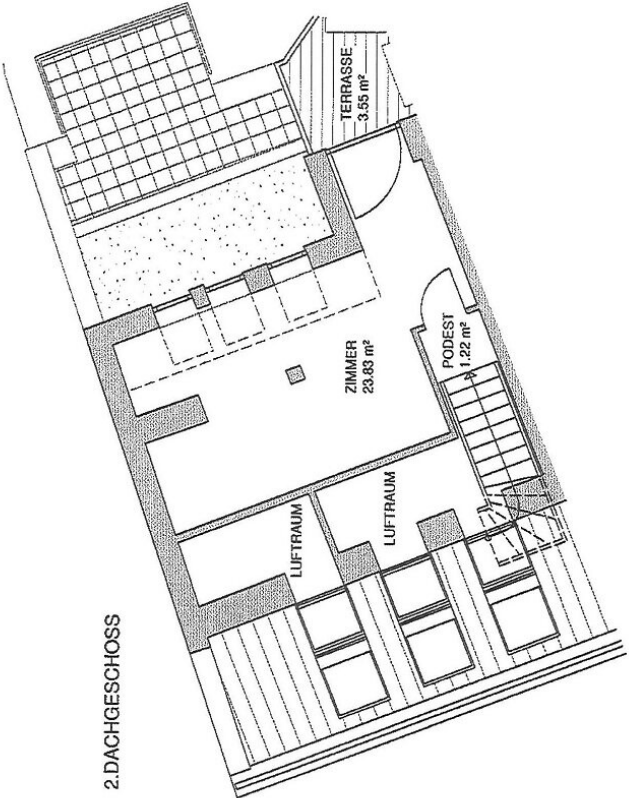




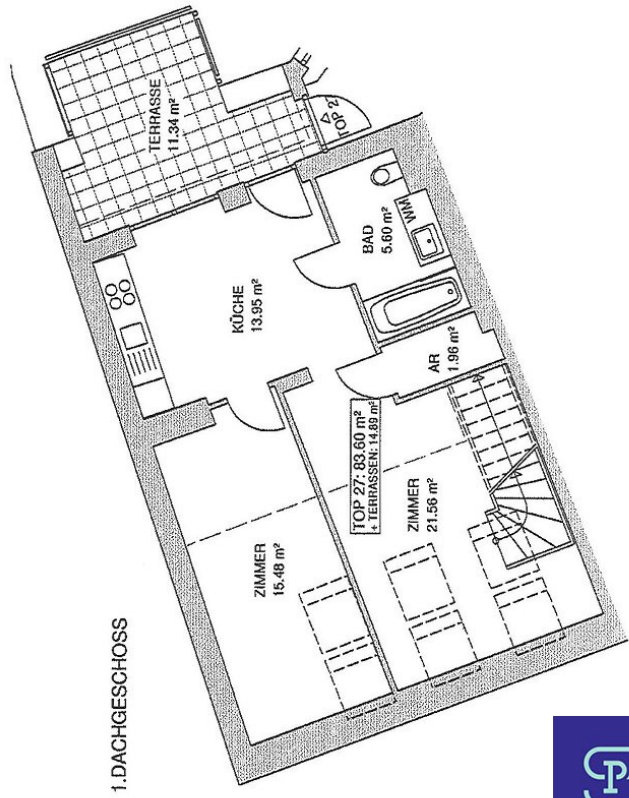




2.DACHGESCHOSS



1.DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

### **Wunderschöne 84m<sup>2</sup> Dachwohnung mit Einbauküche und Terrasse!**

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im Ende 2015 neu errichtetem Dachgeschoß (mit Lift) eines ebenfalls 2015 aufwendig renovierten Stilaltbaus in der Bernardgasse. Die Maisonette-Wohnung verteilt sich auf 2 Etagen, hat eine Wohnfläche von ca. 84m<sup>2</sup> + 11,34m<sup>2</sup> Terrasse + 3,5m<sup>2</sup> Balkon und besteht aus 3 Zimmern, geräumiger Küche, Badezimmer mit WC, Abstellraum, sowie hofseitiger Terrasse mit Blick zum angrenzenden Park und 1 Balkon,.

**Ausstattung:** Hochwertig ausgebautes Dachgeschoß im generalsanierten Altbau mit Echtholz-Parkettböden, Hauszentralheizung, Einbauküche mit Geräten, geschmackvolles Fliesenbad mit Wanne und WM-Anschluss, Lift, Fenster mit Mehrfachverglasung, tw. elektr. Sonnenschutz, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil,.

Sehr gute und zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U6, Autobus 48A und Straßenbahn Linien 5 und 46 in Gehweite. Das gesamte Haus wurde aufwendig und stilgerecht generalsaniert und u.a. mit einem neuen Lift sowie einer Hauszentralheizung ausgestattet.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.856,68**

(HMZ € 1.463,- + Bk € 193,12 + Lift € 31,77 + 10% USt. € 168,79)

**zuzüglich Hauszentralheizung/Warmwasser monatlich € 118,04**

Kautions € 5.920,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

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

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 <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap