

**GENERALSANIERT: DG-Wohnung mit Südterrasse |  
Sonnwendviertel nahe U1 & Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 870**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	975,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,20 €
<b>USt.:</b>	118,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3

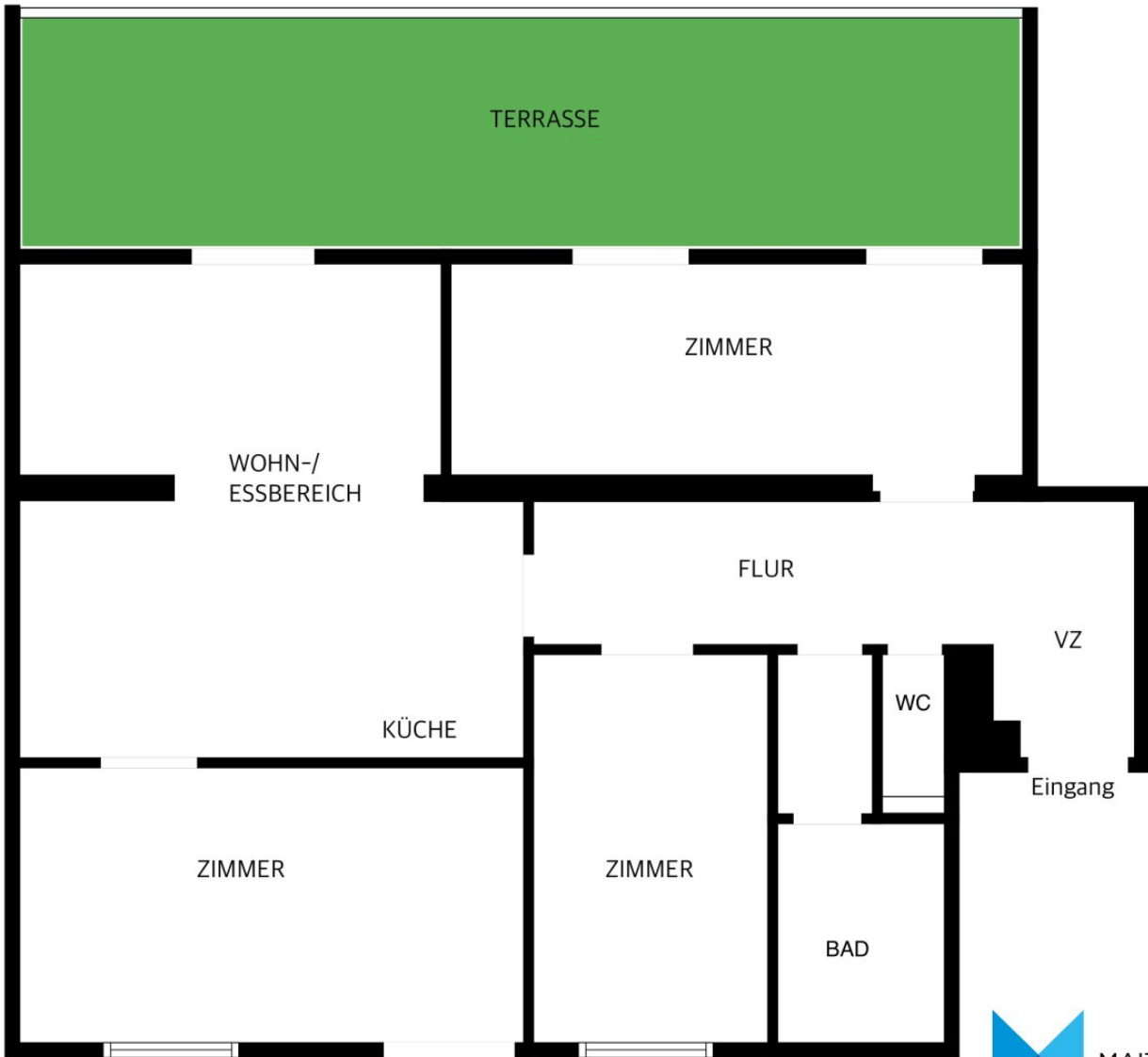












SKIZZE  
Proportionen können abweichen



## Objektbeschreibung

English Description Below

**Unser Exposé enthält ein Video von dieser Wohnung (auf Anfrage).**

**Soeben wurde diese Dachgeschosswohnung mit (geschätzt) rund 15m<sup>2</sup>-Südterrasse generalsaniert und kann ab sofort UNBEFRISTET angemietet werden.**

Die Wohnung eignet sich bestens für eine Familie, ein Paar oder eine 2er-WG.

(Eine 3er-WG würde vermutlich mit der geringen Größe es kleinsten Zimmers Probleme haben).

**Der Grundriss erstreckt sich über 84,6m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich Terrasse, bestehend aus:**

+ Vorzimmer

+ 3 Zimmer (2 größere und ein kleines)

+ Küchenraum mit Essbereich

+ Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster

+ separates WC

Sowohl der Essbereich als auch eines der Zimmer bieten Zugang zur Terrasse (straßenseitig, schmale Seitengasse).

Das andere große Zimmer ist hofseitig orientiert.

**Küche:** Es sind alle Anschlüsse vorbetet.



Der Mieter müsste die Küche selbst einbauen, erhält hierfür aber einen **Zuschuss vom Vermieter für Spüle und Herd in Höhe von € 800.-**

Maße der Zimmer (ungefähr): 3,9 x 2,5m | 2,9 x 5,5m | 2,2 x 6m | Essbereich 2,2 x 4,1m

#### **Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- + Parkettböden
- + neue Fenster mit Doppelverglasung.
- + Parkettböden
- + neue Gasetagenheizung (Gastherme)
  
- + Lift
- + Kellerabteil

#### **Umgebung & Infrastruktur:**

- + "Wellnessoase Sonnwendviertel" in kurzer Gehdistanz (Schwimmen & Sauna)
- + Supermärkte (BILLA & HOFER) ca. 150m
- + Tenniszentrum Arsenal
- + Schweitergarten und Belvederegarten
- + Helmut Zilk-Park
- + diverse Gastronomie

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Hauptbahnhof: ca 3 Gehminuten

U1-Keplerplatz

Autobusse 60A, 14A

Schnellbahnen S60, S80

Straßenbahn D & O

### **Vertrag & Kosten:**

Miete inkl. BK und USt. wie hier angegeben

Gas/Strom extra

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Unbefristete Miete; 1 Jahr Kündungsverzicht

### **Bitte informieren Sie uns über:**

+ Haustiere

+ Anzahl der Personen im Haushalt

+ Job & Haushaltseinkommen

### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

---

## **ENGLISH**

**This top floor apartment with (estimated) 15m<sup>2</sup> south-facing terrace has just been completely renovated and can be rented with immediate effect for an indefinite period.**

The apartment is ideal for a family, a couple or a flat share of 2.

(A flat share of 3 would probably have problems with the small size of the smallest room).

**The floor plan extends over 84.6m<sup>2</sup> of usable living space plus terrace, consisting of:**

- + anteroom
- + 3 rooms (2 larger and one smaller)
- + kitchen room with dining area
- + bathroom with shower, washbasin, washing machine connection and window
- + separate WC

Both the dining area and one of the rooms offer access to the terrace (street side, narrow side street).

The other large room faces the courtyard.

Kitchen: All connections are pre-installed.

The tenant would have to install the kitchen himself, but will receive a subsidy of € 800.- from the landlord for the sink and stove.

**Further equipment features:**

- + parquet floors
- + new windows with double glazing.
- + parquet floors
- + new gas heating (gas boiler)
- + elevator
- + cellar compartment

**Surroundings & infrastructure:**

- + "Wellnessoase Sonwendviertel" in short walking distance (swimming & sauna)

+ Supermarkets (BILLA & HOFER) approx. 150m

+ Tennis center Arsenal

+ Schweitergarten and Belvedere garden

+ Helmut Zilk Park

+ various restaurants

**Public transport connections:**

Central station: approx. 3 minutes on foot

U1-Keplerplatz

Buses 60A, 14A

Express trains S60, S80

Streetcar D & O

**Contract & costs:**

Rent incl. BK and VAT as stated here

Gas/electricity extra

Deposit: 3 gross monthly rents

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

**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