

**WOHNEN UND ARBEITEN! LICHTDURCHFLUTETE  
7-ZIMMER-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE ZU MIETEN!**



**Objektnummer: 338618564**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	212,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	278,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	4.368,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.184,05 €
<b>Kaltmiete</b>	3.608,59 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	424,54 €
<b>Heizkosten:</b>	297,18 €
<b>USt.:</b>	462,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Tupy**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

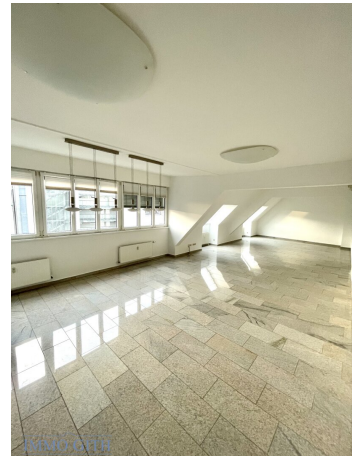
T +43 664 26 20 703  
H +43 664 26 20 703

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

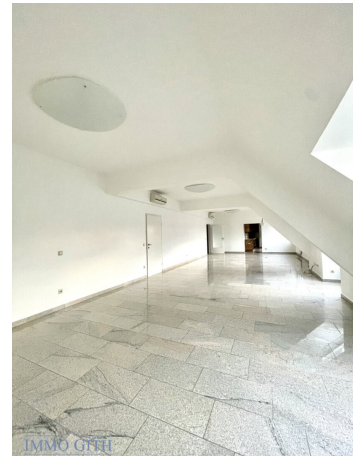


ermin zur

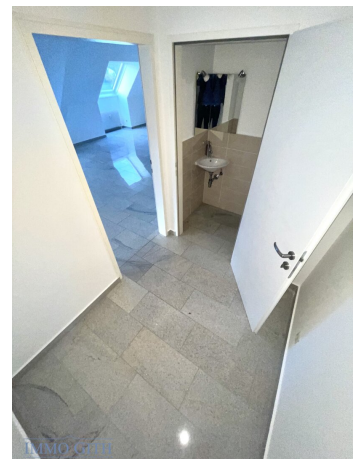
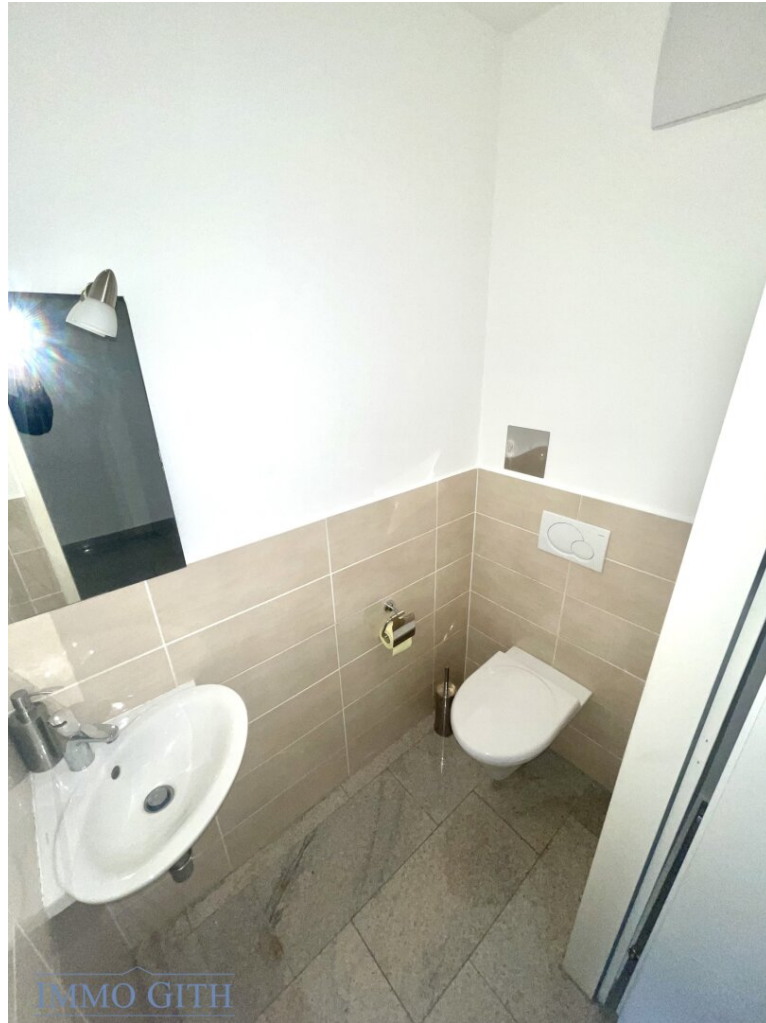








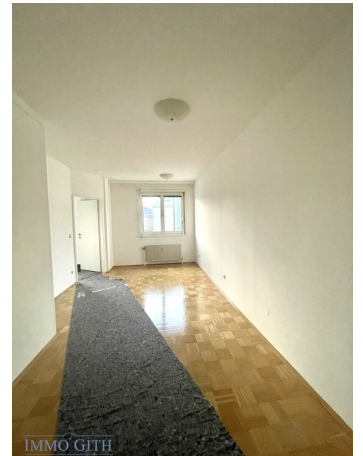








IMMO GITH



IMMO GITH





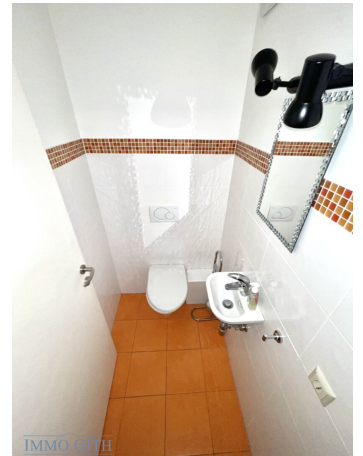




IMMO GITH

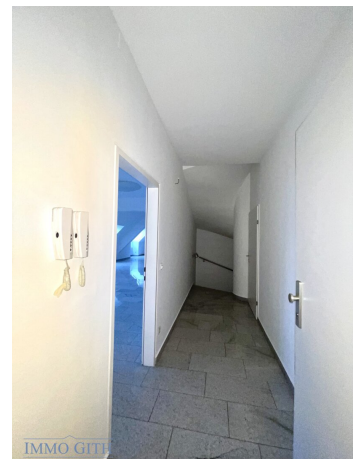
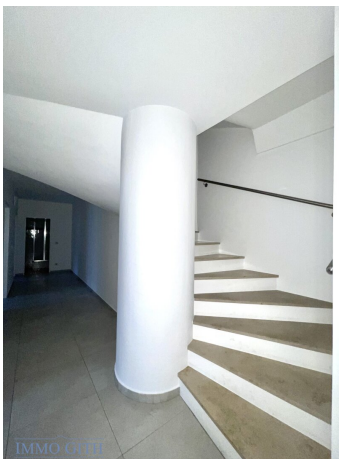
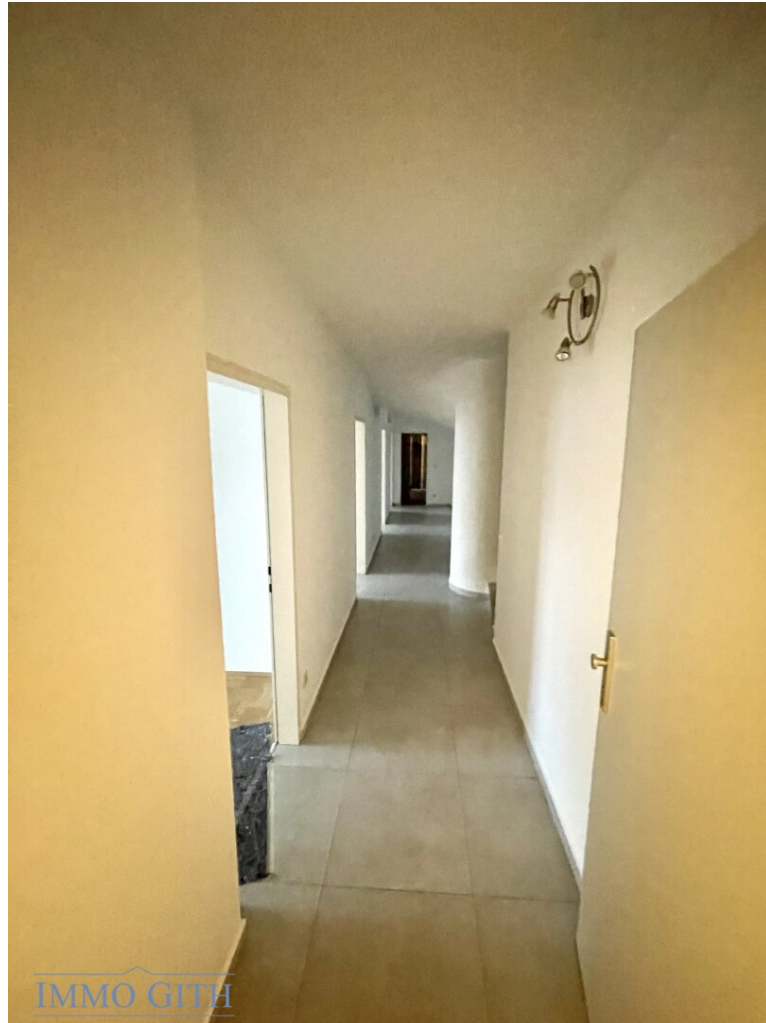


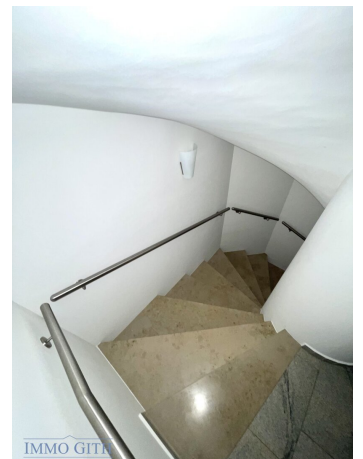
IMMO GITH



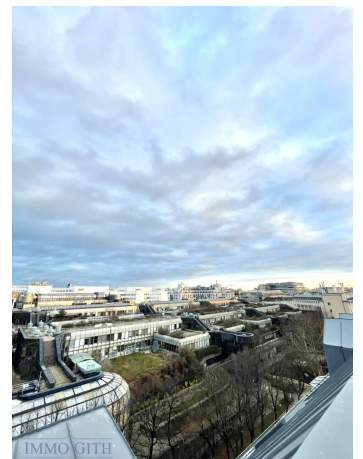
IMMO GITH

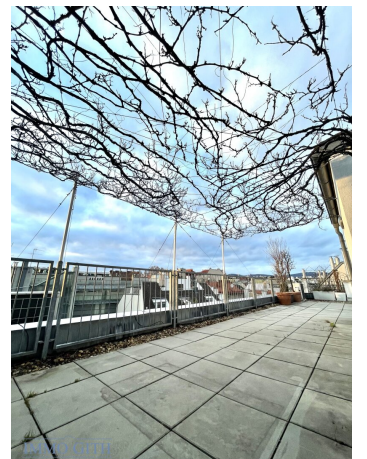


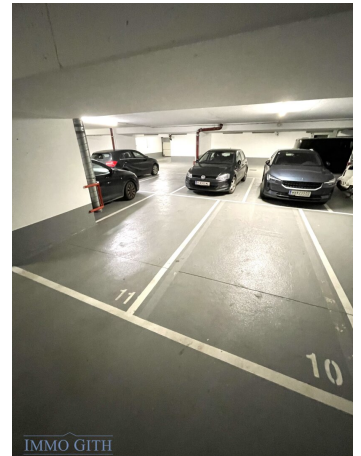
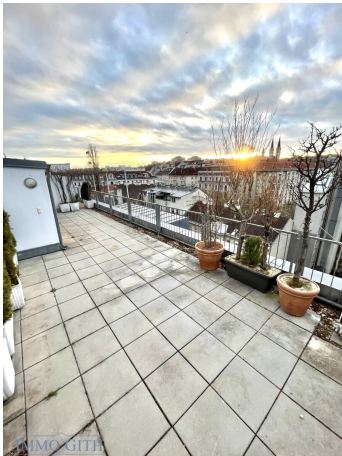


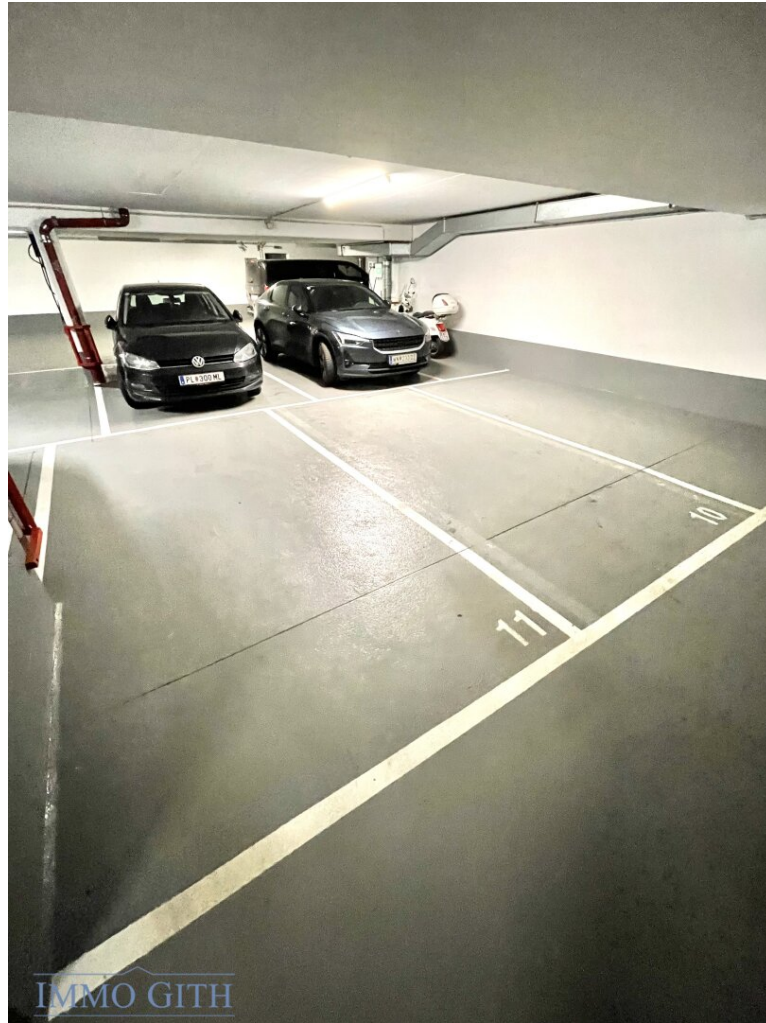


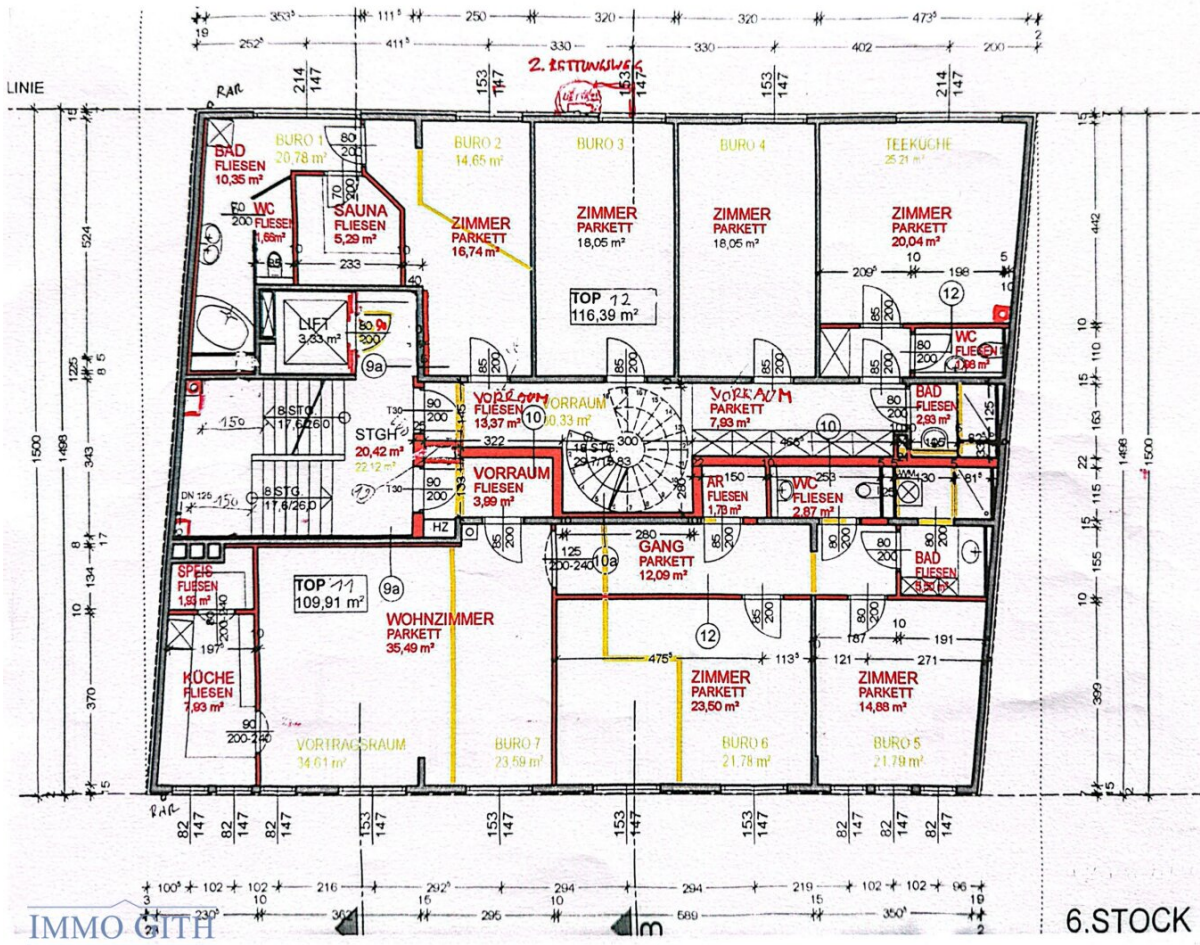


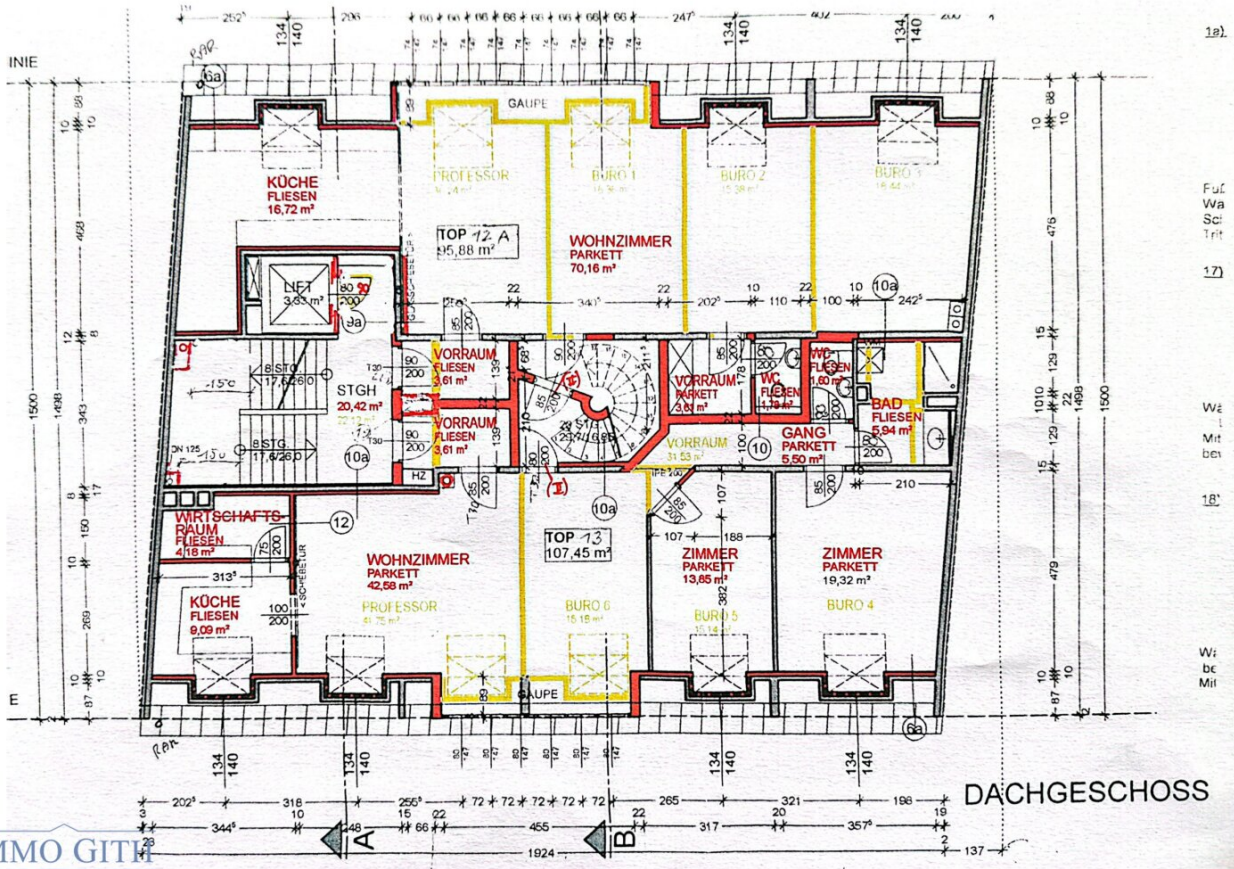


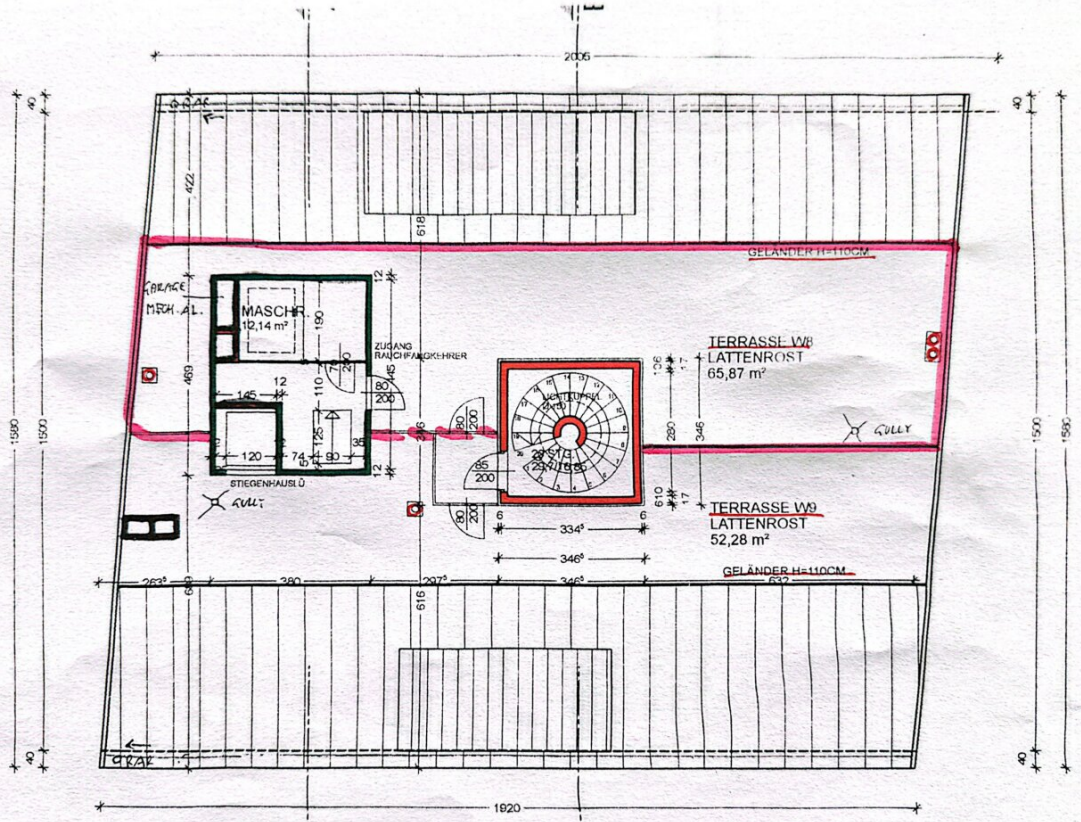












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete, großzügige Wohnung in Innenhoflage mit Dachterrasse im Herzen von Wien!

Das den modernsten Ansprüchen gerechte Objekt in der Augasse, mit **Panoramablick über Wien**, eignet sich als **Wohnung** und/oder **Büro**!

Das Objekt befindet sich im **6. Liftstock** eines gepflegten Hauses und ist **sehr gut aufgeteilt**. Es erstreckt sich über insgesamt 3 Stockwerke (6. Stock, Dachgeschoss, Dachterrasse) und ist insgesamt **ca. 278 m<sup>2</sup>** groß.

Der 6. Stock und das Dachgeschoss können jeweils getrennt über das Stiegenhaus oder über den Aufzug erreicht werden. Eine **Klimaanlage** ist ebenfalls vorhanden.

### 6. Stock:

1 großzügigen **Vorraum**, insgesamt **4 sehr große, lichtdurchflutete Zimmer**, **2 Badezimmer** (inkl. 1 neuen Badewanne), **1** getrenntes **WC** und **1 Sauna**.

### Dachgeschoss:

**1 sehr großes Wohn/ Esszimmer** mit **Wohnküche**, **2 Vorräume** und **1 WC**.

### Dachterrasse:

**1 große Dachterrasse** mit Panoramablick über Wien

Als Fußboden wurde eleganter **Parkettboden** und zeitlose **Fliesen** verlegt.

**Zwei Parkplätze** sind ebenfalls vorhanden und können für jeweils **€ 180,- brutto** (€ 150,- zzgl. 20% USt.) angemietet werden!



**Die Kosten (Anmietung zu Wohnzwecken):**

**Nettomiete: € 3.184,05**

**Netto- Betriebskosten: € 424,54**

**Netto-Heizkosten: € 297,18**

**Umsatzsteuer: € 462,76**

**GESAMT: € 4.368,53**

Hinweis: Bei einer betrieblichen Anmietung erhöht sich die Umsatzsteuer auf die Nettomiete (20% statt 10% USt.)!

Alle Infos finden Sie auf unserer Website: [www.immo-gith.at](http://www.immo-gith.at)

*Ablöse: **ABLÖSEFREI!***

*Kaution: 3 Gesamtmieten*

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.**

**Stefan Tupy: [stefan.tupy@immo-gith.at](mailto:stefan.tupy@immo-gith.at) oder [0664/ 262 07 03](tel:06642620703)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap