

**++NEU++ Provisionsfrei in PREMIUM LAGE!
Lichtdurchflutete 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit
TOP-Ausstattung! U-Bahn NÄHE**



große private Dachterrasse

Objektnummer: 1587/64628

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	157,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	3.498,00 €
Kaltmiete (netto)	2.748,00 €
Kaltmiete	3.180,00 €
Betriebskosten:	432,00 €
USt.:	318,00 €
Provisionsangabe:	

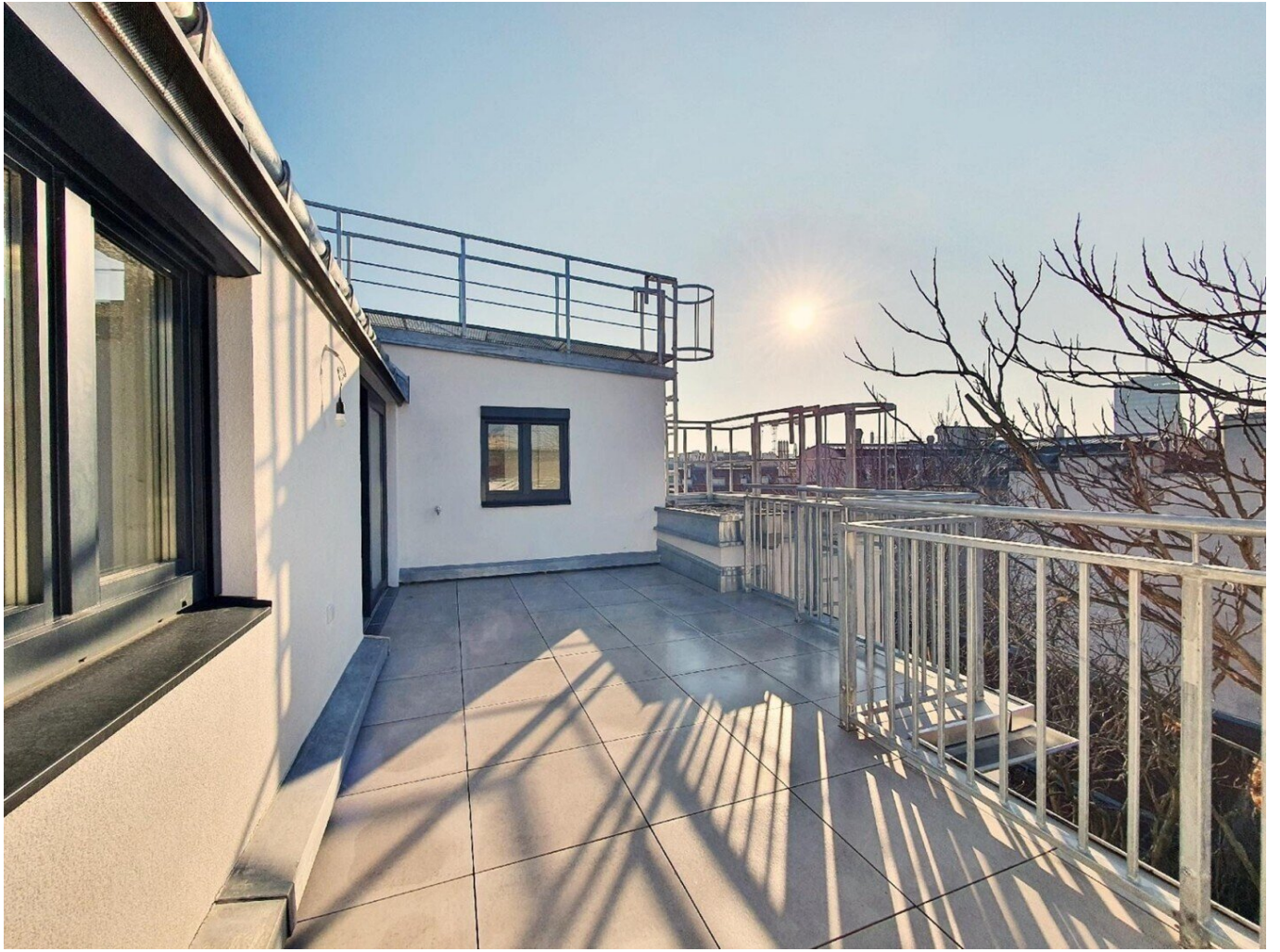
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1







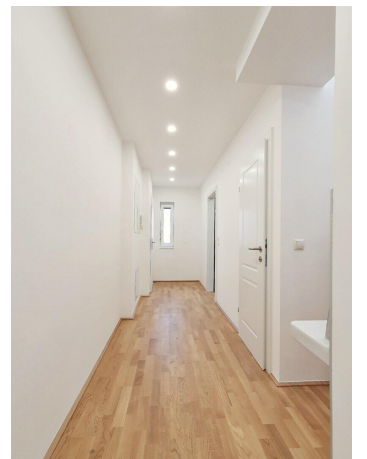


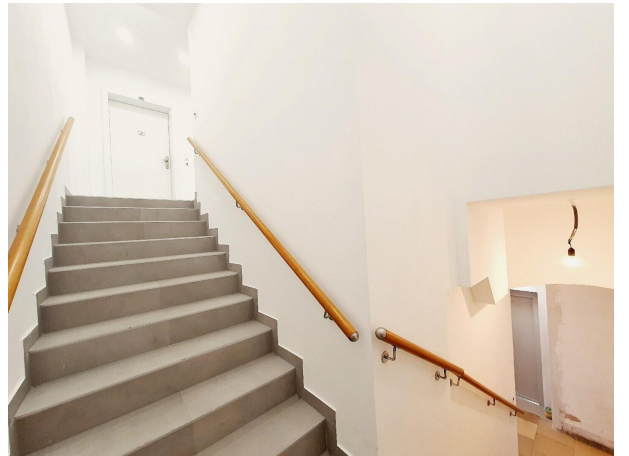
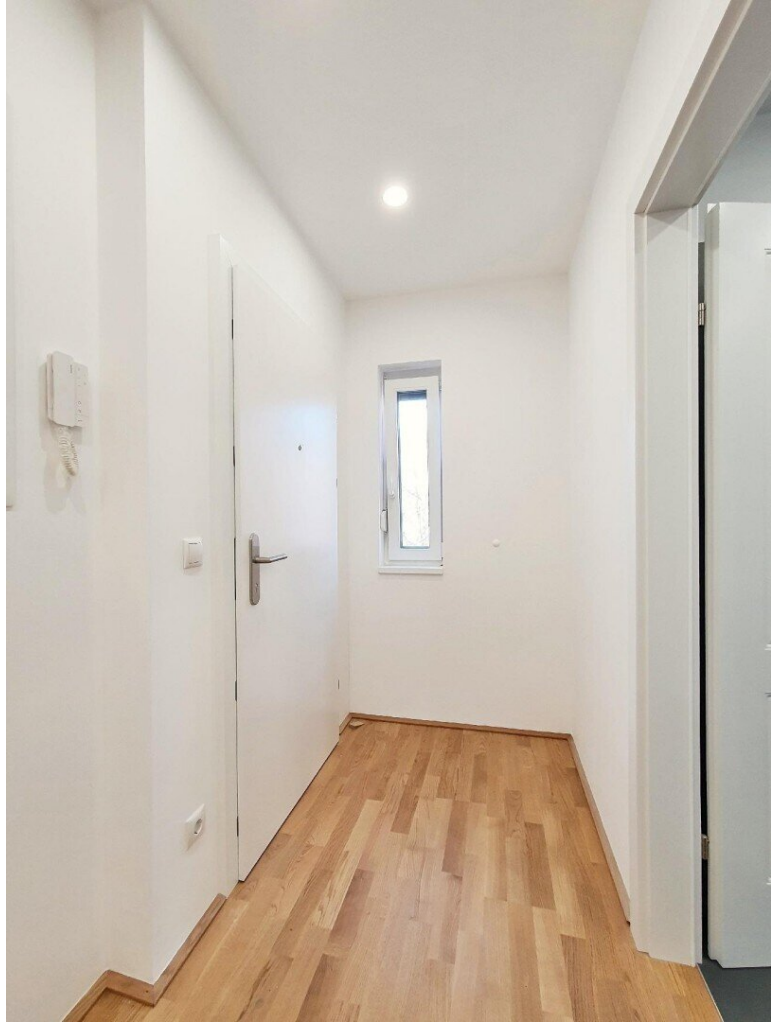


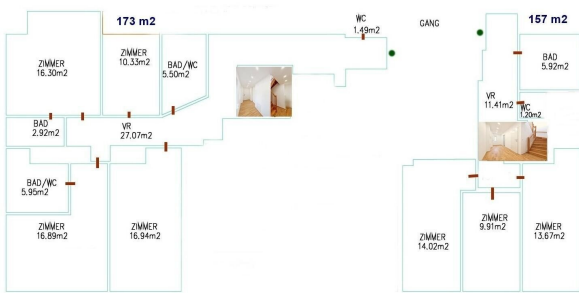




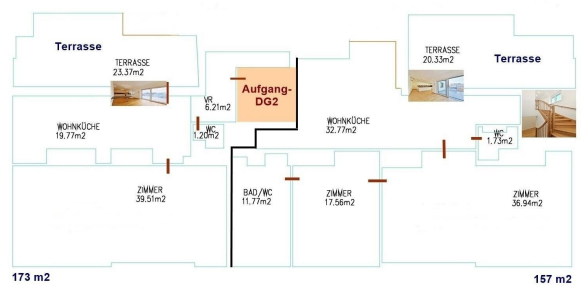








1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

++ Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse – Erstbezug in Toplage des 2. Bezirks ++

5-Zimmer || DG auf 2-Etagen || 2 Bäder || Klimaanlage in allen Räumen || Hochwertige Ausstattung || Premium-Lage

Zur Vermietung steht diese lichtdurchflutete, großzügige 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 157 m² Wohnfläche und einer 20 m² Terrasse.

Diese exklusive Wohnung im neu ausgebauten Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus überzeugt durch modernen Erstbezug-Komfort und ihre erstklassige Lage im begehrten 2. Bezirk.

PERFEKTE RAUMAUFTEILUNG: (Siehe Plan und Fotos)

> 1. Dachgeschoss:

+ einladender Vorraum

+ 3 geräumige Schlafzimmern

+ Badezimmer (mit Badewanne+Dusche, WM-Anschluss)

+ getrenntes WC und Handwaschbecken

> 2. Dachgeschoss:

+ Großzügige Küche-Esszimmer ca. 33 m²

+ großes Wohnzimmer ca. 37 m²

(Moderne Einbauküche mit Marken-Geräten - Tageslicht)

+ geräumiges 4. Schlafzimmer

+ hochwertiges Bad-Ensuite mit Wanne+Dusche

+ extra-Gäste WC mit Handwaschbecken

+ große 20 m² Terrasse mit Blick ins Freie

AUSSTATTUNG: Erstbezug!

* hochwertiges Parkettboden

* Stilvolle Fliesen

* Markenarmaturen

* vollausgestattete Küche

* Klimaanlage in jedem Zimmer

* Elektrische Außenbeschattung

HAUS:

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss (mit Lift) eines gepflegten Altbaus.

TOP-LAGE MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR UND ERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN:

Diese Lage kombiniert urbanen Komfort mit entspannter Naherholung:

Hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants, Apotheken,

Banken und die Post sind bequem zu Fuß erreichbar. Der beliebte Karmelitermarkt ist nur einen Katzensprung entfernt.

Exzellente Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung in ganz Wien.

// U2+U4 Schottenring (Ausgang Herminengasse) = 4 Gehminuten

// U2-Station Taborstraße = 5 Gehminuten

// Bus Linie 5A = 2 Gehminuten

// Straßenbahn Linie 1, 31 (5 Gehminuten)

Ideale Naherholungsgebiete: Der Augarten und der Donaukanal befinden sich in unmittelbarer Nähe – perfekt für Freizeit, Sport und Entspannung.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet nicht nur großzügigen Wohnraum und hochwertige Ausstattung,

sondern auch eine unschlagbare Lage – optimal für anspruchsvolles Wohnen in Wien!

MIETE:

> Mietdauer: Nach Vereinbarung!

> Die Monatliche Gesamtmiete inkl. BK/Liftkosten beträgt € 3.499.-

> Kautio: 4 BMM

BESICHTIGUNG:

Für Infos und Besichtigungen:

Ihr Ansprechpartner: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

Energieausweis wird noch nachgereicht.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap