

**DG-Maisonette mit 4 Zimmern ** optional mit Tiefgarage **
nahe U3/U6 ** Wilhelminenspital**



Objektnummer: 634

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Nutzfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.363,64 €
Kaltmiete	1.363,64 €
USt.:	136,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

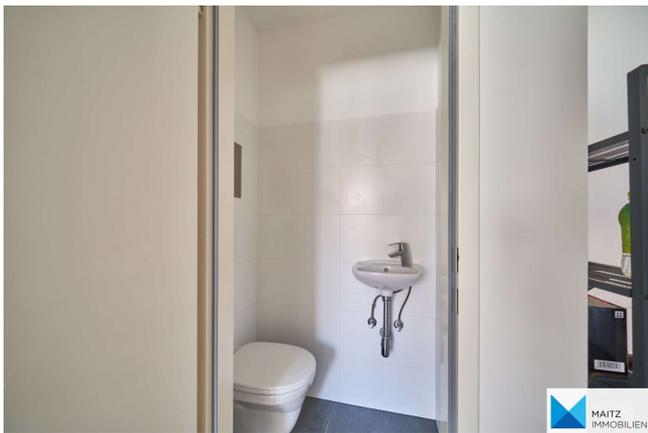


Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien



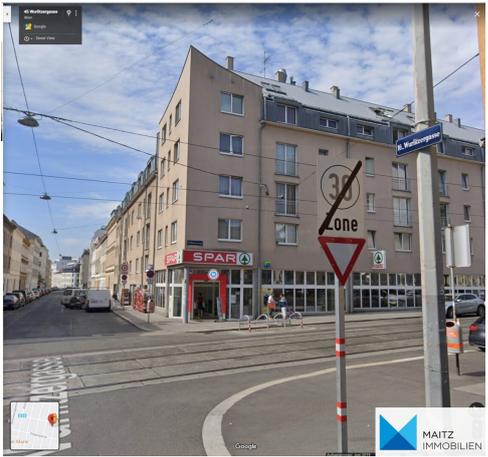


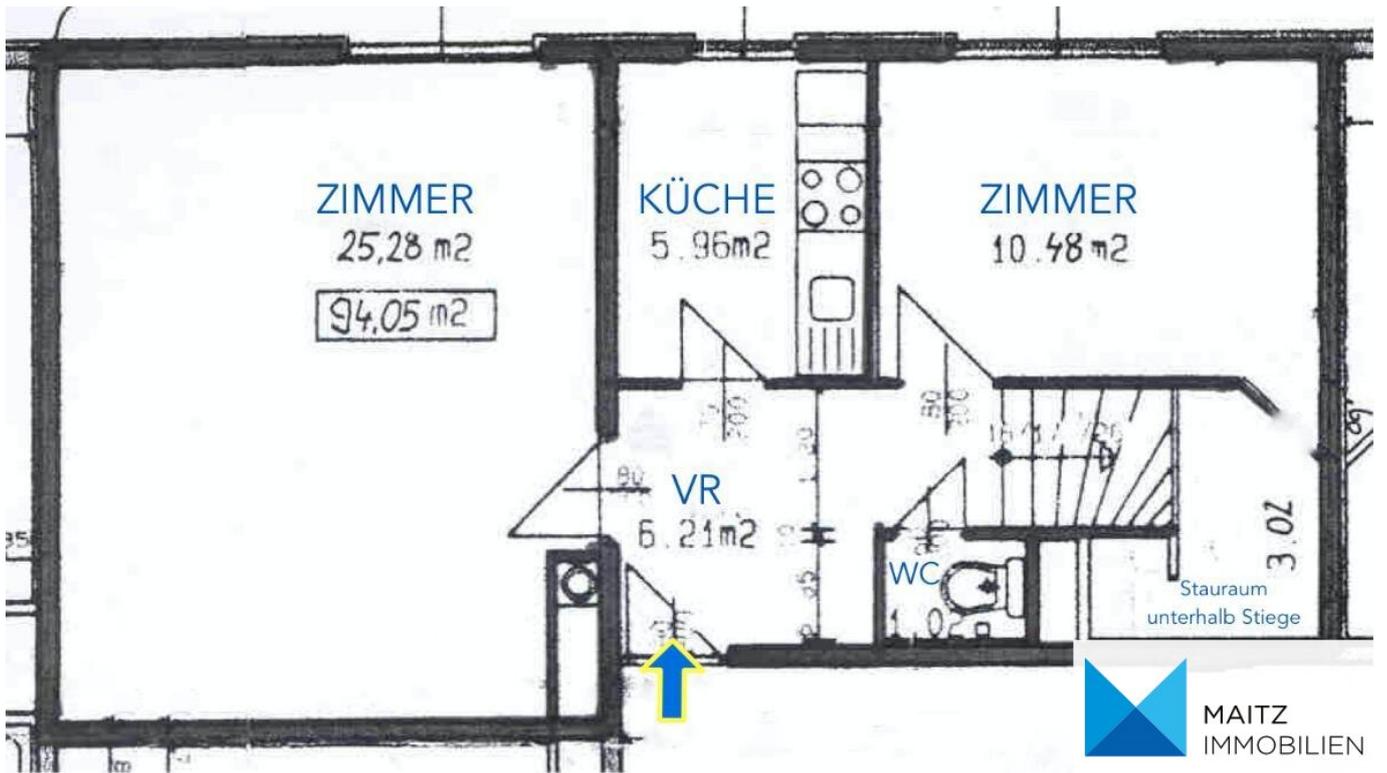




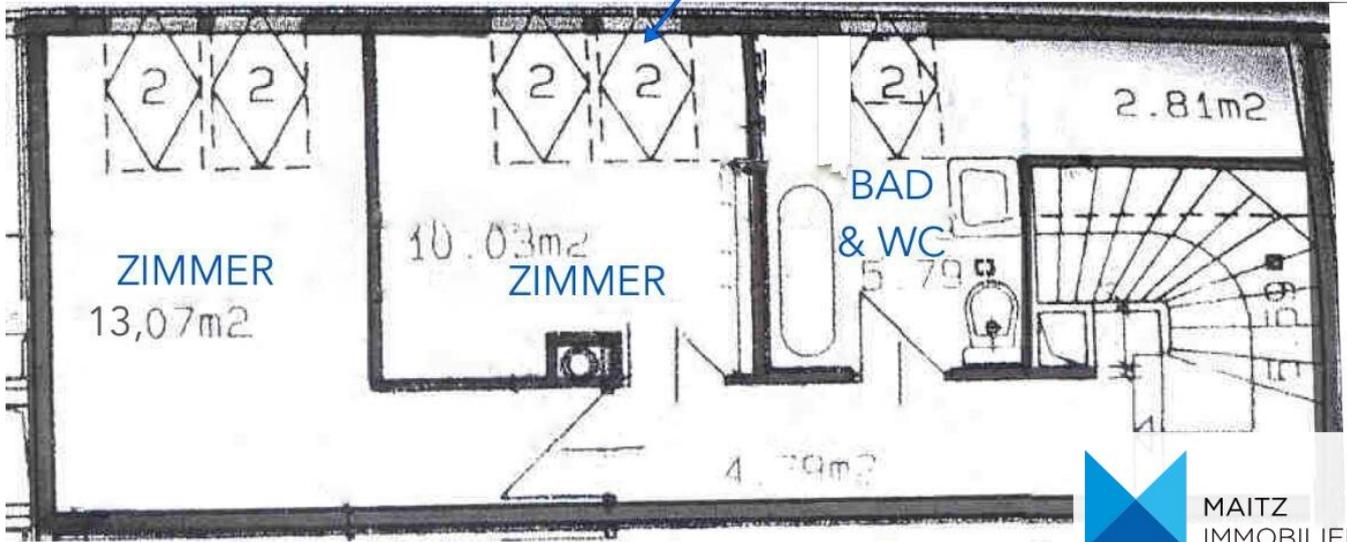








Dachflächenfenster



Objektbeschreibung

ENGLISH DESCRIPTION BELOW

Die Wohnung ist leider nicht für WGs geeignet!

Bitte informieren Sie uns im Rahmen Ihrer Anfrage über:

+ Anzahl der Personen im Haushalt

+ Haustiere

+ ehestmöglicher Zeitpunkt, an dem Sie ein neues Mietverhältnis beginnen könnten

+ Einkommen / Beruf

Geräumige Dachgeschoss-Maisonette mit 4 Zimmern im Neubau nahe Wilhelminenspital

Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2020 komplett renoviert:

- neue Fenster
- Parkettböden & Türenanstrich erneuert
- Wände geweißt
- neue Küche inkl. neuen Geräten (!)
- neues Komplettbad mit Badewanne
- neue Gästetoilette

Der Grundriss erstreckt sich über 2 Wohnebenen und insgesamt 94m² Wohnnutzfläche.

Ebene 1:

+ Vorzimmer mit Platz für Garderobe

+ großes Wohnzimmer

+ Küche mit Fenster: große Kühl-/Gefrierkombination, E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Ober- & Unterbauschränke

+ ein weiteres Zimmer

+ separate Gästetoilette mit Handwaschbecken

Die Kunststofffenster in der 1. Wohnebene sind 3-fach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet.

Eine gedrehte Stiege führt in die 2. Ebene:

+ großes Zimmer

+ ein weiteres Zimmer

+ Bad mit Fenster, Waschtisch mit Unterbauschrank, großer Spiegel mit LED-Beleuchtung, Badewanne mit Glasduschwand, Waschmaschinenanschluss

Die Dachflächenfenster in den Zimmern sind ebenfalls mit Innenjalousien ausgestattet.

Im Haus stehen Ihnen ein **Kellerabteil** (trocken & sauber, ca 3m²), eine **Waschküche** und ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** gehört zur Wohnung und kann auf Wunsch hinzugemietet werden.

Infrastruktur:

SPAR / BILLA / MERKUR / INTERSPAR im sehr nahen Umfeld

OBI Baumarkt

Sport: Club Danube Ottakring, Schmelz, Mrs. Sporty, FITINN Fitnessstudio, Kongreßbad, Bowling Center

Lorenz-Bayer-Park mit Spielplatz

Gymnasium GRG 17

Einkaufsmeile Ottakringerstraße

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U3 Ottakring

U6 Alser Straße

Straßenbahnlinie 2

Vertrag & Kosten:

Befristung auf 5 Jahre (Verlängerung bei gutem Mietverhältnis in Aussicht)

Miete inkl. BK & 10% USt.: €1.500.-

Garagenmiete inkl. BK & 20% USt.: €100.-

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Ehestmögliche Anmietung erwünscht.

@Studenten: Leider ist die Wohnung nicht WG-tauglich!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Gerne sind wir auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie erreichbar.

ENGLISH

Spacious top floor maisonette (aka duplex apartment) with 3 bedrooms near Wilhelminenstraße/Wattgasse/Wilhelminenspital

The whole apartment has been completely renovated in 2020:

new windows

Parquet floors & door paint renewed

walls whitewashed

new kitchen incl. new appliances (!)

new complete bathroom with bathtub

new guest toilet

The floor plan extends over 2 living levels and a total of 94m² living space.

Level 1:

+ anteroom with space for cloakroom

+ large living room

+ Kitchen with window: large fridge-freezer, electric cooker, oven, extractor hood, upper & lower cabinets

+ one more room

+ separate guest toilet with hand basin

The new windows on the 1st living level are triple glazed and equipped with interior blinds.

A twisted staircase leads to the 2nd level:

+ large room

+ one more room

+ Bathroom with window, washstand with base cabinet, large mirror with LED lighting, bathtub with glass shower wall, washing machine connection

The roof windows in the rooms are also equipped with interior blinds.

In the house there is a **cellar compartment** (dry & clean, approx. 3m²), a **laundry room** and a **bicycle storage room**.

A garage belongs to the apartment and can be rented aswell.

Infrastructure:

SPAR / BILLA / MERKUR / INTERSPAR in the very near surroundings

OBI DIY store

Sports: Club Danube Ottakring, Schmelz, Mrs. Sporty, FITINN gym, convention pool, bowling center

Lorenz-Bayer-Park with playground

Grammar school GRG 17

Shopping mile Ottakringerstraße

Public transport connection:

U3 Ottakring

U6 Alser Straße

tram line 2

Contract & Costs:

Limited to 5 years (extension in prospect with good tenancy)

Rent incl. BK & VAT: €1.500.-

Garage rent incl. BK & VAT: €100

Deposit: 3 gross monthly rents

Earliest possible rental desired.

@Students: Unfortunately the apartment is not suitable for a flat share!

We are looking forward to your inquiry. You can also contact us on weekends and holidays.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap