

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Maria Zeiler**

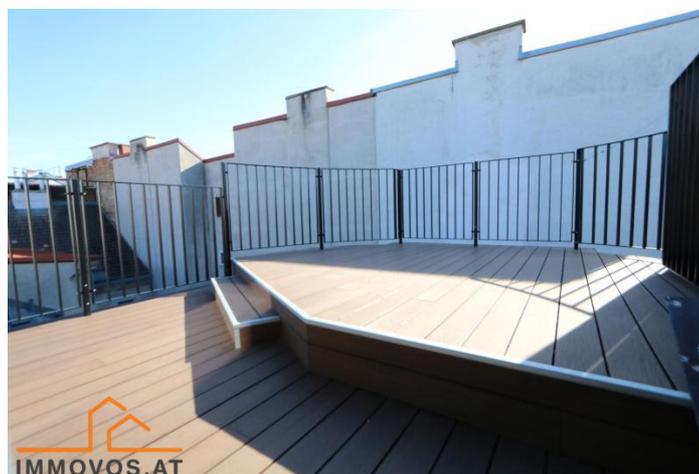
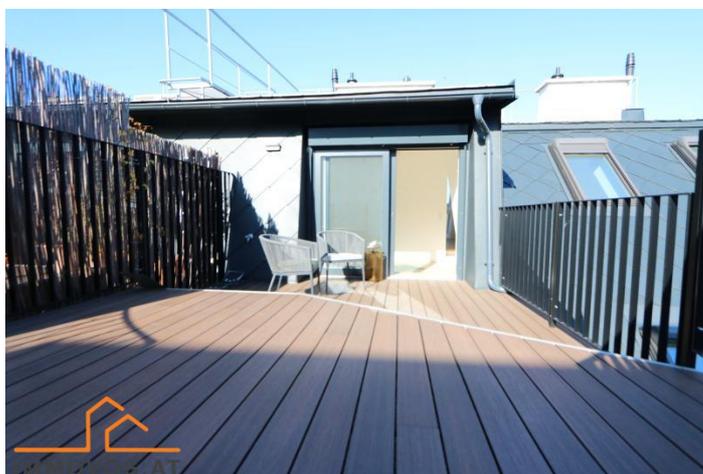
☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

## ZURÜCKGEZOGEN: FANGEN SIE DIE SONNE EIN! IHR 22 M<sup>2</sup> TERRASSENDERCK ZENTRAL IM 9. + 3 ZIMMER-DG-WOHNUNG ALS ERSTBEZUG MIT KLIMAAANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG U LIFT



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45663
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 9., Alsergrund
<b>Ort:</b>	Wien 9., Alsergrund
<b>Lage:</b>	AKH-Nähe, Arne-Carlsson-Park
<b>Verkehrsanbindung:</b>	37, 38, 40, 41, 42, 5, 33, U-6

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 2.504,21
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 2.065,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 180,17
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 31,38
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 2.504,21
<b>enthaltene USt:</b>	€ 227,66

Verbringen Sie Ihre freie Zeit auf dieser komfortablen Süd-Terrasse in zentraler Lage des 9. Bezirks! Schöner Erstbezug im Dachgeschoß als Maisonette mit 3 Zimmern.

Starten Sie einen virtuellen Rundgang (bitte den Link öffnen):

<https://my.matterport.com/show/?m=NnMbTzr6Paf>

Ein lichtdurchfluteter Erstbezug im Dachgeschoß eines schönen Altbaus mit folgenden Features erwartet Sie hier:

- 2 Schlafzimmer + Bad/sep. WC, offene Küche mit anschließendem Wohnraum + direkt zugängliche Terrasse
- zeitgemäße Gestaltung u.a. mit dezent weiß/grauer Küche mit Insel oder wahlweise mit Arbeitsplatte in einem warmen Eiche-Ton (wahlweise, siehe Bilder der

**Kaution:** 3 bis 4 BMM  
**Provision:** provisionsfrei bei privater Wohnnutzung

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 99,00 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 22,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca:** 5,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** verfügbar nach Vereinbarung  
**Mietdauer Max:** 5 Jahr(e)  
**Mietdauer Min:** 3 Jahr(e)  
**Baujahr:** 2022/2023  
**Zimmer:** 3  
**Geschosse:** 5  
**Stockwerk:** DG  
**Anzahl Terrassen:** 1  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Anz.** 19  
**Wohneinheiten:**  
**Alter:** Altbau  
 Neubau  
**Heizung:** Etagenheizung  
 Fussboden  
**Befuerung:** Gas  
**Heizwärmebedarf:** 31,2 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 0,667  
**Boden:** Parkett  
**Boden:** Fliesen

## AUSSTATTUNG:

**Abstellraum** ✓  
**Küche offen** ✓  
**Lift** ✓  
**Keller** ✓  
**Klimaanlage** ✓  
**Kabel oder Sat TV** ✓  
**Isolierfenster** ✓  
**Gartennutzung** ✓  
**Rolladen** ✓  
**Sicherheitstechnik** ✓

Musterküchen)  
 - anschließender Wohn-Essbereich mit Gaupe für eine gute Belichtung und freier Ausblick  
 - Küche mit Insel und offenem Übergang in den Wohn-Ess-Bereich,  
 - weiße Design-Deckenleuchten mit Schienensystem auf Ebene 2  
 - hochwertige Ausstattung u.a. Dana-Türen mit Magnet-Schließern, Echtholzparkett im Dielenformat, charmantes Bad mit Metro-Fliesen und Wanne mit schwarzen Armaturen  
 - zentraler und geräumiger 16 m<sup>2</sup> Vorraum mit Stauraum-Möglichkeiten  
 - moderne Haustechnik-Lösungen, u.a. Fußbodenheizung, Außenbeschattung, Raffstores u. Klimaanlage mit Fernbedienung  
 - gedämmte Außenhaut u. neue Dachhaut, erneuerte Leitungen  
 - ausgezeichnete Energiekennzahlen lt. EA: HWB 31,2 kWh m<sup>2</sup>.a und fGEE 0,667

## Ausstattung:

- Klimaanlage mit Daikin Innengeräten, Geräte remote bedienbar  
 - leicht zur Seite gleitende Schiebetür vor der Terrasse, Außenjalousie in Form von Raffstores (fernbedienbar)  
 - Dachflächenfenster mit Beschattung (ebenfalls mit Fernbedienung)  
 - hoher Kniestock von ca. 1,40 m in den straßenseitigen Räumen  
 - offene moderne Küche in wahlweise grau-weiß oder mit einem Holz-Akzent, jeweils mit Insel-Lösung  
 - großformatige Parkett-Dielen in Eiche mit dezenter Maserung  
 - schönes Bad mit Wanne und einer gelungenen Mischung aus Altbau-Charme + modernem Design, u.a. schwarze Armaturen und Fliesen im Metro-Look, Spritzschutz für die Wanne bereits vorhanden  
 - Wirtschaftsraum mit Gas-Brennwert-Therme + WM-Anschluss unter dem Treppenaufgang  
 - großes WC mit Waschbecken gleich neben dem Eingangsbereich  
 - Eingangstür der Klasse RC III  
 - Terrassenbelag aus splitterfreiem und pflegeleichtem Verbundmaterial (WPC), Kemper-Wasseranschluss, Außenleuchte und FR-Steckdose, alle Geländer schwarz eloxiert  
 - ein Schlüssellift führt direkt ins DG, errichtet als Anbau im Hof  
 - grüner Gemeinschaftsbereich im Innenhof (Begrünung im Frühjahr) u. Fahrradständer

- durch den DG-Ausbau komplett sanierter Keller mit Betonbodenplatte und neu geschaffenen Kellerabteilen mit Gitter-Abtrennungen, Einlagerungsraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> lt. Plan
- schöne Altbau-Merkmale wie gegliederte Fassade u. prächtiges Entree ins Haus, Gegensprechanlage

#### Umgebung:

- ruhige Seitengasse nahe AKH mit raschem Zugang zum öffentlichen Verkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie gehobene Gastro-Angebote im Umfeld mit kurzen Wegen
- rasche Erreichbarkeit zahlreicher Linien an der nahe Kreuzung Nussdorfer Str./Währinger Str. und ca. 5 min. bis zur U-6 an der Volksoper/Währinger Gürtel
- nächste öffentliche Garage mit anmietbaren Stellplätzen in der Sensengasse (BOE Garage Sensengasse)
- sehr gute Versorgung mit fachärztlichen Praxen im Umfeld, wenige Minuten bis zum AKH u. zur Wr. Privatklinik
- viele niveauvolle Einkaufsmöglichkeiten durch zahlreiche Läden u. Supermärkte im Umkreis, u.a. Bäckereien, kleine Restaurants div. Ausrichtungen, Buchladen, DM-Filiale, Apotheke, Konditor, Blumenläden, div. Einzelhandelslokale, ehem. Markthalle mit einer Spar-Gourmet-Filiale, Bank-Filiale, uvm.

Monatliche Gesamtbelastung inkl. Betriebskosten und anteilige gesetzliche USt. von 10 %: EUR 2.504,21  
Mietdauer: ab 3 Jahre bis max. 5 Jahre erwünscht, jedenfalls befristet

Kautions: 3 bis 4 Bruttomonatsmieten

Kosten für die Vertragserrichtung (vom Mieter zu tragen) und Abwicklung durch die Hausverwaltung: einmalig EUR 210 brutto

Wir erklären, dass wir – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – hier einseitig nur für den Vermieter tätig sind.

Die Vermittlung dieses Mietobjektes (als Wohnung) erfolgt für den Wohnungssuchenden provisionsfrei.



