

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: 08. 05. 2024

LUFTIG HOHER WOHN(T)RAUM MIT SONNIGER DACHTERRASSE: KOMFORTABLE 2-ZIMMER DACHGESCHOSS-WOHNUNG BEIM KUTSCHKERMARK + 2 ZIMMERN + TERRASSE + BALKON



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45664
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18., Währing
Ort:	Wien 18., Währing
Lage:	Kutschkermarkt/Gentzgasse
Verkehrsanbindung:	U-6 Währinger Str., S-45 Gersthof, 40, 41, 42

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.054,48
Miete (ex. USt):	€ 1.680,51
Betriebskosten (ex. USt):	€ 148,20
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 39,00
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.054,48

Ein richtig gemütliches Zuhause für Sonnenhungrige: Diese DG-Wohnung als Zweitbezug bietet Ihnen neben einer guten Ausstattung vor allem die ruhige Hoflage und gleich 2 !! Freiflächen.

Sie können Ihren Freiraum mit Sonne vormittags und nachmittags genießen - auf dem West-Balkon mit ca. 12 m² und auf Ihrer ostseitigen Dachterrasse mit ca. 23 m².

Ein komfortabler barrierefrei erreichbarer Mehrpersonen-Lift (für 8 Personen zugelassen) führt ab dem Hofbereich des Hauses bis direkt ins DG vor die Wohnung. Ein großer Vorbereich sorgt für angenehmes Ankommen selbst mit Einkäufen oder Sportgeräten.

Die Highlights kurz zusammen gefasst:

- Wohnung in komplett ruhiger Hoflage zwischen den Innenhöfen mit Altbaumbestand

enthaltene USt:	€ 186,77
Kaution:	3 bis 4 BMM
Provision:	provisionsfrei bei privater Wohnnutzung

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	78,00 m ²
Kellerfläche ca.:	3,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Mietdauer Max:	5 Jahr(e)
Mietdauer Min:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2021
Geschosse:	5
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Zentralheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	41,48 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,74
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Rolladen	✓
Sicherheitstechnik	✓

- großzügiger Wohnbereich von ca. 45 m² für eine Lounge-Ecke mit Sofa und die Essgruppe vor dem Balkon(zugang), mittlere Raumhöhe hier ca. 3,1 bis max. ca. 5,4 m
- 1 gut geschnittener Balkon nach Westen von ca. 12 m², auf dem Sie in der warmen Jahreszeit Ihren Frühstücksplatz einrichten können
- 1 ruhiger Schlafraum von ca. 11,2 m² lt. Plan
- eigener Schrankraum direkt nebenan mit Tageslicht von ca. 6,1 m² (als Büro auch nutzbar)
- 1 geräumiges Bad von ca. 7 m² mit bodenebener Dusche, Tageslicht, Waschplatz und dem 2. WC
- sep. Gäste-WC von ca. 3,1 m² neben dem Eingang mit Waschbecken
- Vorraum mit Garderobennische (60 cm Tiefe für Standardschrank) von ca. 5,6 m²
- Raumhöhe in den Zimmern ca. 2,7 m
- schöne Einbauküche in L-Form mit Markengeräten von Siemens
- alle Haupträume klimatisiert mit fernbedienbaren Innengeräten der Marke Samsung
- Fußbodenheizung u. Warmwasser werden zentral bereit, Raumthermostate in den Haupträumen
- direkte Verrechnung der Energiekosten mit dem Versorger Techem
- Altbau mit schönem Entree und 3 Postboxen für den Empfang von Paketen (Sie ersparen sich den Weg zur Postfiliale)

Vom Wohnbereich gelangen Sie über die offen gestaltete Treppe in weiß/Eiche zur kleinen Galerie, von der Sie Ihre 23 m² Dachterrasse betreten. Die nach Osten ausgerichtete, ummauerte und zusätzlich mit 1,8 m hohem Sichtschutz ausgestattete Terrasse bietet Ihnen Privatsphäre + einen Ausblick über die Stadt bis hin zu Rathausturm und Votivkirche. Frostsicherer Wasserauslass, Außenleuchte u. FRUP-Steckdose sind vorhanden, Betonplatten im Kiesbett für eine einfache Reinigung.

Gestalten Sie diesen tollen Freiraum nach Lust & Laune.

Sorgfältig ausgeführte Details u. hochwertige Innenausstattung, u.a. schöner Eichboden mit modernen Dielen, großformatige dezente Fliesenplatten mit wenigen, dünnen Fugen. Marken-Ausstattung in den Sanitärbereichen.

Die Küche punktet durch ihre dezente Gestaltung mit viel Stauraum, u.a. großer Kühl- und extra Gefrierschrank, integrierter Geschirrspüler, schöne Arbeitsplatte aus dunkelgrauem Verbundmaterial (leichter zu pflegen als Stein) und matt-weißen, grifflosen Fronten.

Eingangstüre WK 2 mit Sicherheitsmerkmalen, bündige Innen-Türen mit Magnetschließern in weiß mit dezent gewählten Designs und Edelstahlrückern, alle Räume in weiß ausgemalt, mehr als ausreichend Steckdosen etc. vorhanden.

Nagelneue stilvolle Gegensprechanlage; 3 Postboxen für die bequeme Zustellung Ihrer Pakete, Einlagerungsraum im Keller mit Gittertür.

Die Umgebung der Liegenschaft hat noch weitere Highlights zu bieten: In gerade mal 2 min. kommen Sie direkt über eine neu gestaltete Hauspassage zum beliebten Kutschkermarkt und zur Einkaufsmeile in seinem Umfeld an der äußeren Währinger Straße: Zahlreiche gastronomische Angebote entlang des neu gestalteten Marktes bis zur Schulstraße erwarten Feinschmecker.

Zur inneren Währinger Str. gelangen Sie mit dem Rad oder den Linien 40, 41, 42 und auch in wenigen Minuten die Innenstadt, diese Linien führen direkt zum Knoten Schottentor (in ca. 7 min.) am Ring. Stadtauswärts bietet die Währinger Straße als stets sehr beliebte Flaniermeile bis zum Gersthofer Platz ein vielfältiges und tolles Einkaufsangebot, das auch die gehobenen Ansprüche verwöhnter Kunden bestens bedient.

Die U-6 Währinger Straße mit direkter Verbindung zum Westbahnhof, AKH oder in Richtung Spittelau (mit Umstieg zur U-4) erreichen Sie vom Haus in lediglich 2 min.

Zahlreiche Facharztpraxen, Bankomat, Bank-Filialen, Friseure, Boutiquen, Fachgeschäfte, Juwelier, uvm. stehen an dieser Location tw. mehrfach zur Verfügung. So können Sie alles direkt im Umfeld oder auf dem Weg zu/von Ihrem beruflichen Standort erledigen.

Unser Resümee daher: Bequemes Wohnen mit bestens nutzbarer Freifläche auf hohem Niveau und zahlreichen Goodies in bürgerlichen Umgebung mit ausgezeichneter Versorgung + Infrastruktur.

Gerne stellen wir Ihnen dieses großartige Angebot näher vor!

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.





