

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

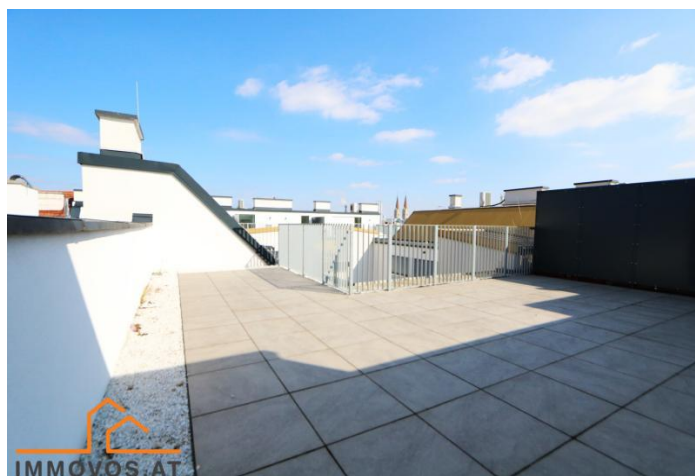
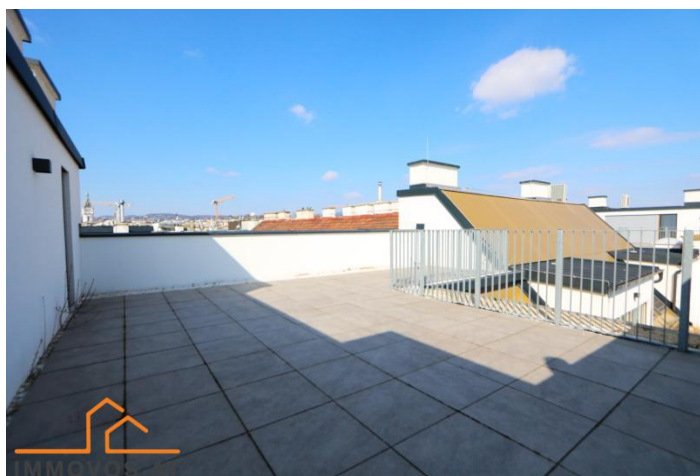
📞 +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ zeiler@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

VERGEBEN: FANTASTISCHE 51 M2 DACHTERRASSE MIT AUSBLICK BEIM KUTSCHKERMARKT: 3 ZIMMER + 117 M2 WFL + BALKON + RUHELAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45778
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18., Währing
Ort:	Wien 18., Währing
Lage:	Kutschkermarkt/Gentzgas
Verkehrsanbindung:	U-6 Währinger Str., S-45 Gersthof, 40, 41, 42

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 2.998,38
Miete (ex. USt):	€ 2.445,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 222,30
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 58,50
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 2.998,38

Es kommt ja doch auf die Größe an! Sonnige 51 m2 Dachterrasse/n-Wohnung mit Ausblick und Südbalkon

Diese fantastische Dachgeschoß-Wohnung mit einer großzügigen Freifläche in Form einer West-Ost-ausgerichteten Dachterrasse bietet noch zahlreiche weitere Highlights.

Die Eckdaten dieses besonderen Angebots:

- Alle Haupträume dieses modernen Domizils befinden sich auf EINER Ebene.
- Komplett barriere-freier Zugang mit modernem Mehrpersonen-Lift (für 8 Personen zugelassen) ab dem Hofbereich des Hauses bis ins DG zur Wohnung. Großer Vorbereich zum entspannten Ankommen.
- komplett ruhige Hoflage zwischen mehreren Innenhöfen
- großer südseitig ausgerichteter Wohnbereich von ca. 50 m2 mit einer tollen Raumhöhe von ca. 3,7 m, lichtdurchflutet und mit Zugang zum Balkon

enthaltene USt:	€ 272,58
Kaution:	3 bis 4 BMM
Provision:	provisionsfrei bei privater Wohnnutzung

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	117,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	12,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	51,00 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
Zimmer:	3
Geschosse:	5
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
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	✓

- alle Haupträume klimatisiert und mit Remote-Control, Raumhöhe der Zimmer, Bad, Vorraum etc. ca. 2,7 m
- Fußbodenheizung u. Warmwasser werden zentral bereit, Raumthermostate in den Haupträumen
- direkte Verrechnung der Energiekosten mit dem Versorger Techem
- schöne Einbauküche als Ecklösung mit Zugang zur Freifläche, die Sie als sonnigen Frühstücksplatz nutzen können
- geräumiges zeitloses Bad mit Tageslicht, bodenebener Dusche, Doppelwaschtisch, bündigem Spiegel, Ventilator - 2 WCs (ein 2.es für Gäste nächst Eingang)
- 2 ruhige, da zu den Innenhöfen ausgerichtete und mit Raffstores als Verdunkelung ausgestattete Zimmer stehen zur Verfügung: 1 Master-SZ mit ca. 17 m² und 1 als Gäste-, Kinderzimmer oder Büro nutzbarer Raum ca.16 m².

2er Schlafrum mit Ost-West-Ausrichtung, DFF und Fassadenfenster zum Durchlüften. Dazwischen befindet sich das Bad. Dieser Bereich ist über einen Gang vom Vorraum aus erreichbar u. gleichzeitig abgetrennt. Hier muss kein Besucher durchgehen.

Sorgfältig ausgeführte Details u. zeitgemäße Ausstattung, u.a. schöner Eichboden mit modernen Dielen, großformatige dezente Fliesenplatten mit wenigen, dünnen Fugen. Marken-Ausstattung in den Sanitärbereichen. Schiebetüren/Fenster in Alu-Ausführung und Holz innen. Riesige Verglasung im Wohnbereich mit Schiebetür und Raffstores für die Beschattung (fernbedienbar).

Die dezente Küche als Ecklösung punktet u.a. mit Markengeräten, großem Kühl- und extra Gefrierschrank, integriertem Geschirrspüler, schöner Arbeitsplatte aus dunkelgrauem Verbundmaterial (leichter zu pflegen als Stein) und matt weißen, grifflosen Fronten. Viel Stauraum vorhanden.

Eingangstüre WK3 mit Sicherheitsmerkmalen, bündige Innen-Türen in weiß mit dezent gewählten Designs und Edelstahlrückern, alle Räume in weiß ausgemalt, mehr als ausreichend Steckdosen vorhanden.

Freibereichen ausgestattet mit Außenleuchten, Außen-Steckdose + frostsicherem Kemper-Wasseranschluss, pflegeleichte Betonplatten im Kiesbett bzw. Holzdielen.

Und last, but not least: Die Dachterrasse mit ca. 51 m² in West-Ost-Ausrichtung ist so geräumig, dass Sie dort ganztags Sonne und Ihren privaten Sundowner genießen

können.

Verwirklichen Sie hier Ihre Oase zum täglichen Chillen: Relax-Liegen, ein riesiger Esstisch, Grillplatz, Oleander oder Palmen, etc. - hier haben Sie echten Gestaltungsspielraum für Ihre Ideen.

Altbau mit schönem Entree und begrünten Innenhof samt Altbaum. Abstellbereich für Fahrräder vorhanden. Nagelneue 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 Gersthofplatz 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: Wohnen auf Top-Niveau mit 3 Freiflächen und zahlreichen Goodies in bürgerlicher Umgebung mit ausgezeichnete Versorgung + Infrastruktur.

Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnliche 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.

