

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Helfried Nemmer

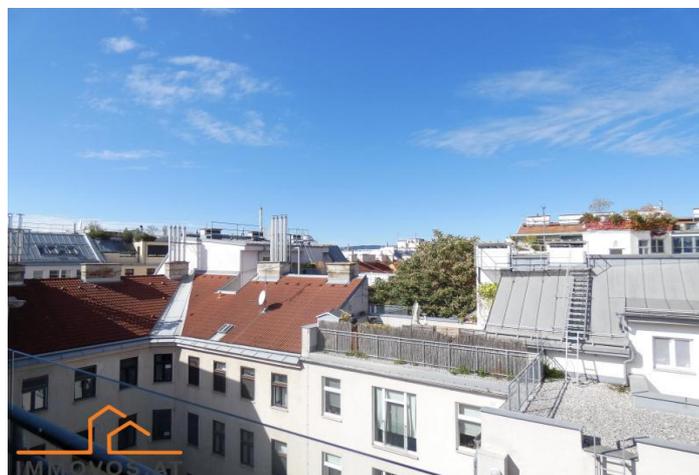
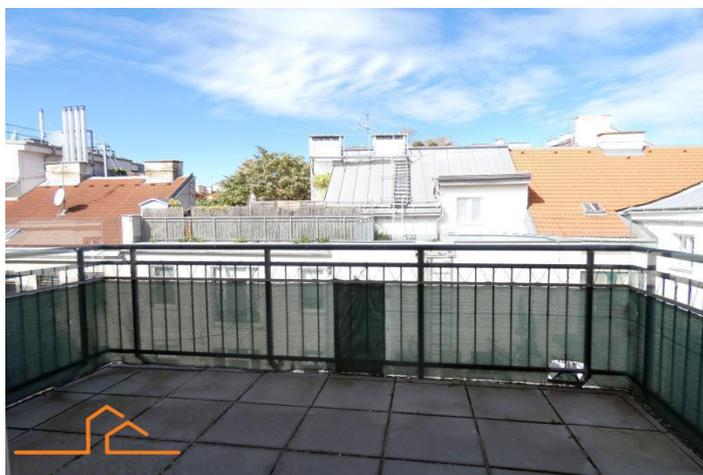
☎ +43 699 / 113 26 726

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ nemmer@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

DACHGESCHOSSMAISONETTE AUF GENERALSANIERTEM ALTHAUS. 2 TERRASSEN, SONNIG, KLIMATISIERT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46091
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 5.,Margareten
Ort:	Wien 5.,Margareten
Lage:	ARBEITERGASSE - REINPRECHTSDORFER STRASSE
Verkehrsanbindung:	14A, 12A, U4,59A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 1.699,99
Miete (ex. USt):	€ 1.271,85
Möbelmiete (ex. USt):	€ 41,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 224,21
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 45,65
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.699,99

UNBEFRISTET: DACHGESCHOßWOHNUNG AUF ZWEI EBENEN MIT ZWEI TERRASSEN!

Im Dachgeschoß eines sockelsanierten Altbaus gelangt diese sonnenlichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit zwei Terrassen und Klimaanlage zur Vermietung.

Durch ein zeitgemäß saniertes Stiegenhaus des Gebäudes gelangen Sie über einen geräumigen, nach vier Stufen zu erreichenden Aufzug ins Dachgeschoß und Ihrem Zuhause.

Auf dieser Wohnebene gibt es lediglich eine weitere Wohnung.

Diese komfortable Wohnung bietet neben einem sehr gutem Grundriss - alle drei Zimmer separat zu begehen, zusätzlich eine Küche mit kleinem Essplatz und Fenster ins Freie - eine zeitgemäße, schöne Innenausstattung und den Reiz des Wohnens auf zwei Ebenen. Beide Wohnebenen verfügen über gänzlich ruhig gelegene Terrassen.

enthaltene USt:	€ 158,28
Kaution:	€6800,00
Provision:	provisionsfrei

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	94,00 m ²
Nutzfläche ca.:	102,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	16,40 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Befristung:	unbefristet
Zimmer:	3
Stockwerk:	DG
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	50 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,34
Boden:	Parkett

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Keller	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Rolläden	✓

Zusätzlich gibt es eine hauseigene Gemeinschaftsterrasse.

Die Zimmer in der Mansarde eignen sich perfekt als Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, ebenso für zwei Personen in Wohngemeinschaft.

Das Badezimmer ist ordentlich verflieset und mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss versehen. Die Toilette ist separat vom Badezimmer angelegt.

Es gibt einen Abstellraum, der zusätzlich zu einem sauberen, trockenen Kellerabteil ausreichend Stauraum bietet. Zudem eine über eines der beiden Schlafzimmer zugänglichen Schrankraum für Ihre Garderobe.

Alle Anschlüsse, neuwertiger Zustand, Gasetagenheizung, Klimaanlage, Beschattungen.

Die Wohnumgebung zeichnet sich durch gute Nahversorgung, die Nähe zu attraktiven Grünflächen und die gute Erreichbarkeit des Zentrums (in 12 Minuten mit dem 59A zur Staatsoper, in fußläufiger Entfernung ist die U4 erreichbar) aus. Überdies steht die inzwischen verkehrsberuhigte Reinprechtsdorfer Straße mit idealem Radweg und umfangreichem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten unmittelbar drei Häuser weiter vom Hauseingang zu Ihrer Verfügung.

Sie ist auch eine perfekte Verbindung hin zur S-Bahn, mit der sich das hochattraktive Umland im Süden Wiens erreichen lässt, wie auch über die Südbahn. Auch die Westautobahn und das Wiental sowie der Naschmarkt sind ideal von Ihrer künftigen Adresse aus erreichbar.

Abschließend möchten wir die besonders angenehme und freundliche Hausgemeinschaft als Pluspunkt erwähnen.

Der monatlich Bruttomietzins setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

Miete (ex. USt): € 1.247,88
+
Möbelmiete (ex. USt): € 41,00
Zwischensumme € 1.288,88
Betriebskosten (ex. USt): € 224,21

Liftbetriebskosten (ex. USt): € 45,65

enthaltene USt: € 159,97

Gesamtmiete (inkl. USt): € 1.718,72

