

## **Exklusives Wohnen im Herzen Wiens – Stilvolle 3-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse**



**Objektnummer: 5237/1262**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien, Alsergrund |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 116,48 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 116,48 m²             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 171,67 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 33,50 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,77                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.374,18 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.679,04 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.907,34 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 207,33 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 146,76 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 320,08 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

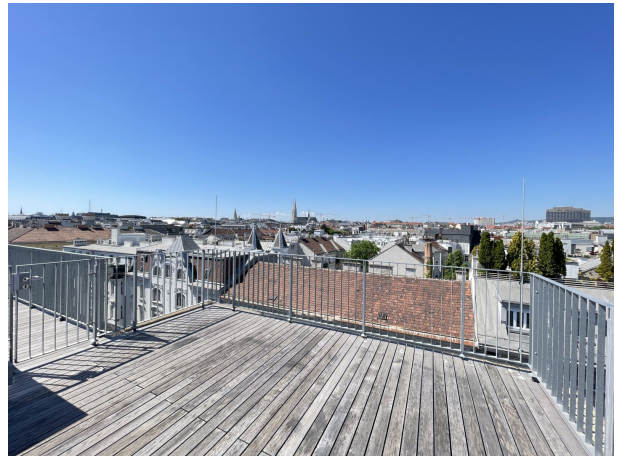
## Ihr Ansprechpartner

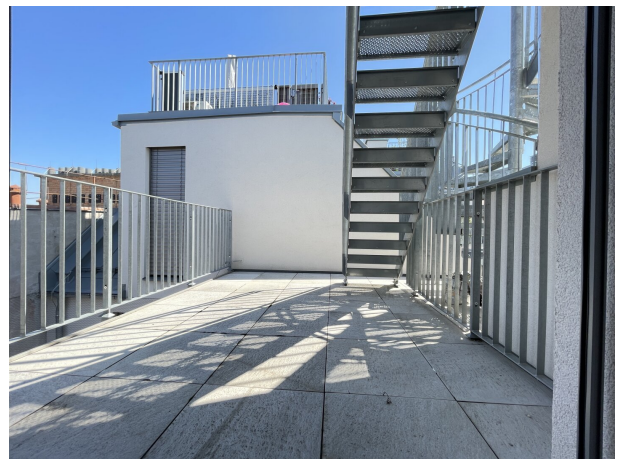














**WNF TOP 2 [m²]**

| 1. Dachgeschoss         | 2. Dachgeschoss         | Terrassengeschoss  | Summe GESAMT  |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| Zimmer 19.81            | Wohnküche 49.54         | Dachterrasse 42.91 | <b>116,48</b> |
| Zimmer 12.55            | WC 2.35                 |                    |               |
| Gang 3.92               |                         |                    |               |
| AR 5.40                 | <b>Summe 2.DG 51,89</b> |                    |               |
| Bad 6.20                |                         |                    |               |
| VR 11.13                | Terrasse 12.28          |                    |               |
| WC 1.77                 |                         |                    |               |
| Garderobe 1.73          |                         |                    |               |
| SR 2.08                 |                         |                    |               |
| <b>Summe 1.DG 64,59</b> |                         |                    |               |

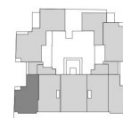
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).  
Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung noch ändern.

Vermarktungsplan TOP 2  
Grundriss M 1:100 Datum: 17.05.2021

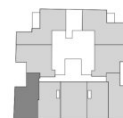
Hahngasse 6, 1090 Wien  
Planm.



Übersicht DD



Übersicht DG2



Übersicht DG1



1m

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Wohnung mit rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in zentraler Lage im Herzen Wiens und richtet sich an Mieter mit Anspruch auf stilvolles, urbanes Wohnen.

Errichtet im Jahr 2018, überzeugt die Immobilie durch hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Bereits der großzügige Eingangsbereich empfängt mit maßgefertigten Tischlermöbeln, die Garderobe und Stauraum elegant vereinen. Angrenzend befindet sich ein WC mit Tageslicht.

Ein zentraler Gang führt in das lichtdurchflutete Badezimmer – ebenfalls mit natürlichem Lichteinfall – das mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken höchsten Komfort bietet. Zwei ruhige Schlafzimmer sowie ein begehbarer Schrankraum mit hochwertiger Tischlerausstattung runden diese Ebene ab. Die Wohnung ist klimatisiert, und sämtliche Außenbeschattungen lassen sich bequem per Fernbedienung elektrisch steuern.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in den offen gestalteten Wohnbereich mit rund 50 m<sup>2</sup>. Die Raumstruktur erlaubt eine klare Trennung zwischen Ess- und Wohnzone und schafft ein einladendes Ambiente. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres WC sowie eine rund 12 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das architektonische Highlight bildet die rund 43 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die über eine Wendeltreppe im Außenbereich erreichbar ist. Der beeindruckende Rundumblick über die Wiener Skyline macht diesen Platz zu einem ganz besonderen Rückzugsort – ideal für ruhige Abende oder gesellige Momente über den Dächern der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinie D (Station Schlickgasse) ist in nur etwa drei Gehminuten erreichbar, die U4-Stationen Roßauer Lände und Schottenring liegen ebenfalls weniger als zehn Minuten entfernt. Die zentrale Lage garantiert zudem eine erstklassige Nahversorgung – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Raumaufteilung:

- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer, mit Dusche und Badewanne
- Vorzimmer

- 2 WC's
- Abstellraum
- Terrassen
- Fliesen im Sanitärbereich, Parkettböden

### **Bonitätskriterien:**

Im Falle einer Anmietung sind folgende Bonitätskriterien zu erfüllen und Unterlagen vorzulegen:

- Gültiger Lichtbildausweis
- aktuelle Bonitätsauskunft (z.B. KSV)
- Meldezettel nicht älter als 3 Monate
- Nachweis über einen unbefristeten Aufenthaltstitel
- Nachweis über ein laufendes und unbefristetes Dienstverhältnis mit einer mindestens einjährigen Beschäftigungsdauer (ggf. mit Vorlohnzettel). Bei Beschäftigungsdauer unter einem Jahr: erhöhte Kautions bis 6 BMM oder Garant
- Gehaltszettel der letzten 3 Monate
- Die monatliche BMM darf nicht 40% des Netto-Haushaltseinkommens (ohne Berücksichtigung von Zulagen bzw. 13. oder 14. Gehalt) überschreiten

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung in 1090 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

### **PROVISIONSFREI für Mieter.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap