Exklusive Erstebezug Dachterrassen-Maisonette – Wohnen über den Dächern der Servitengasse

Objektnummer: 10519

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1892
Wohnfläche:	136,98 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	69,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,86
Gesamtmiete	4.649,00 €
Kaltmiete (netto)	3.885,64 €
Kaltmiete	4.159,24 €
Betriebskosten:	238,35 €
Heizkosten:	67,12 €
USt.:	422,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

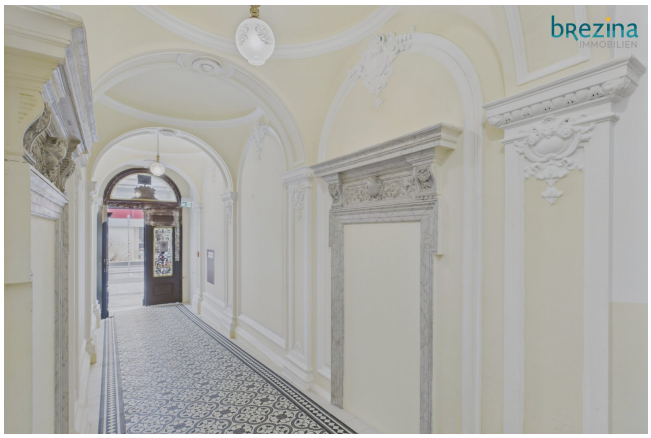
brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN


brezina
IMMOBILIEN

brezina

brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN

CAFE -

la mercerie

SPAR
GOURMET

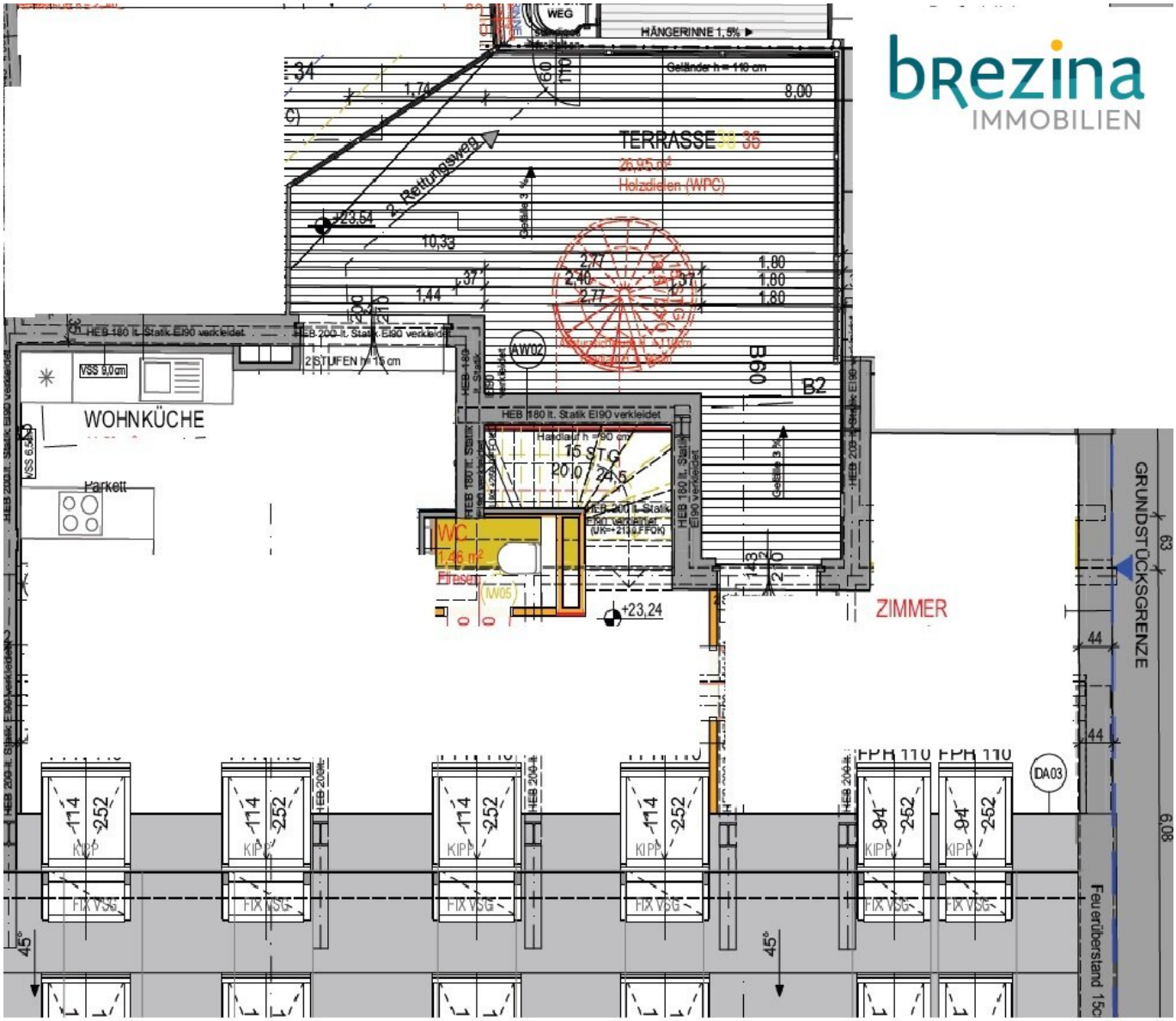
MINERALIEN
EDELSTEINE
SCHMUCK

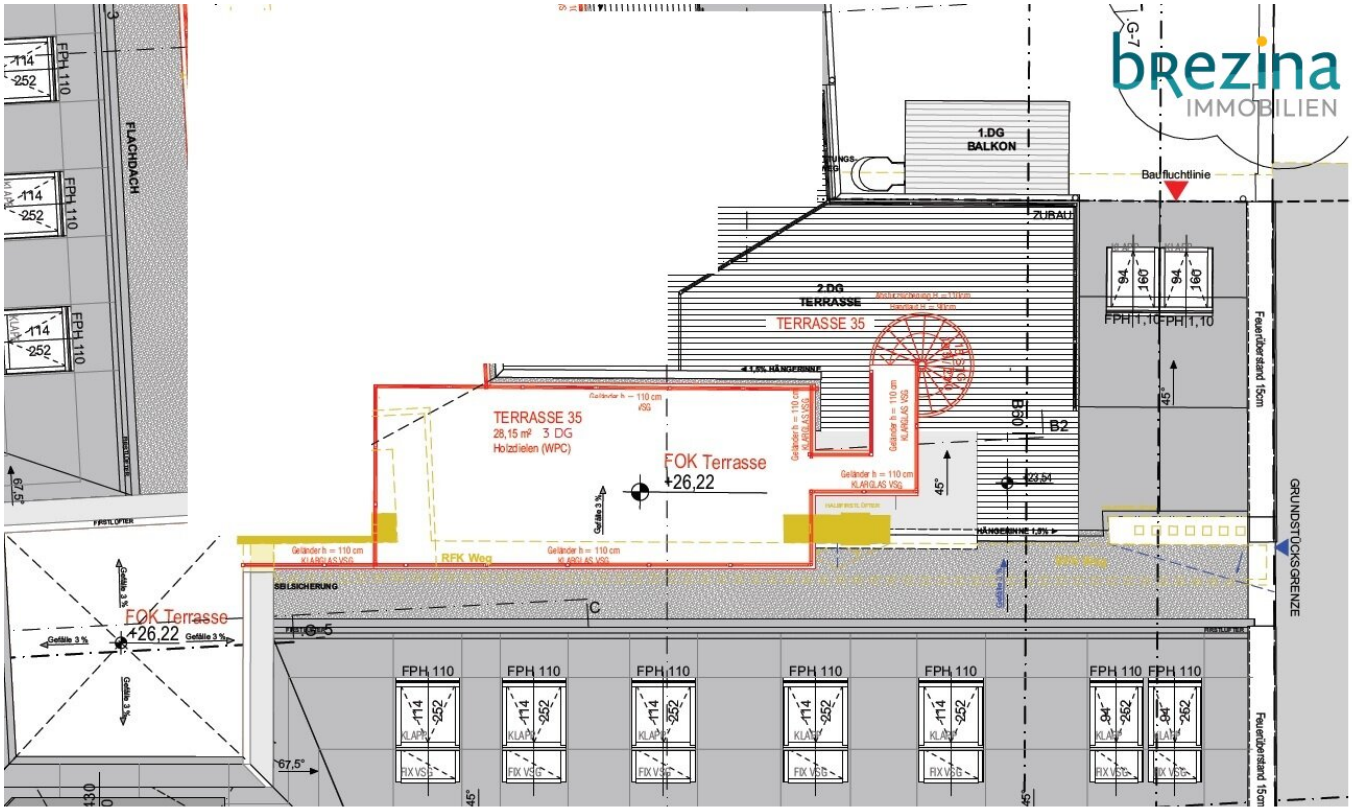
Markt-
gebiet

brezina
IMMOBILIEN

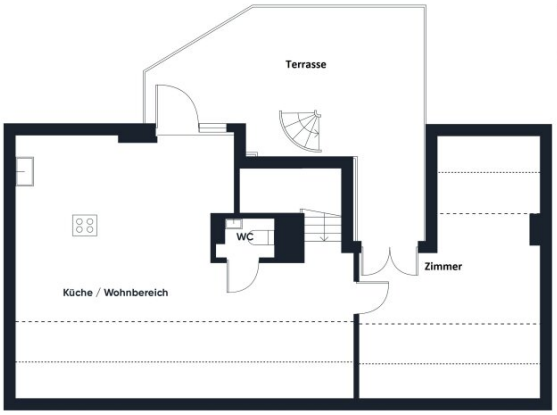
brezina
IMMOBILIEN

brezina
IMMOBILIEN


WEG
HÄNGERINNE 1,5%
Geländer h = 110 cm
8,00
TERRASSE 35
26,95 m²
Holzdielen (WPC)
2. Rettungsweg
+23,54
10,33
1,74
1,44
1,00
1,80
HEB 180 lt. Statik EI90 verkleidet
HEB 200 lt. Statik EI90 verkleidet
2 STUFEN h = 15 cm
VSS 9,0 cm
WOHNKÜCHE
Parkett
AW02
B2
Handlauf h = 90 cm
15 STG
20,0 / 24,5
WC
1,46 m²
Fliesen
IW05
+23,24
ZIMMER
GRUNDSTÜCKSGRENZE
63
44
44
6,08
FPH 110
DA03
114
252
94
KIPP
FIX VSG
45°
Feuerüberstand 15c


1.DG
BALKON
Baufluchtlinie
ZUBAU
2.DG
TERRASSE
TERRASSE 35
TERRASSE 35
28,15 m² 3 DG
Holzdielen (WPC)
FOK Terrasse
+26,22
RFK Weg
SBLSICHERUNG
FOK Terrasse
+26,22
FLACHDACH
FIRSTLOFTER
FPH 110
FPH 1,10
Feuerüberstand 15cm
GRUNDSTÜCKSGRENZE
B2
B50
67,5°
45°

Etage 0



Etage 1

Etage 2

Objektbeschreibung

Das Objekt – Stil, Raum und Licht auf zwei Ebenen

In einer der schönsten Gassen des 9. Bezirks, mitten im begehrten Servitenviertel, erwartet Sie eine erstbezug Wohnung der Extraklasse im neu ausgebauten Dachgeschoss: Diese exklusive Dachterrassen-Maisonette vereint moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung – und das in einem der charmantesten Grätzel Wiens.

Aufteilung:

- Der **großzügige Wohn- und Lebensbereich** beeindruckt durch eine offene, hochwertig ausgestattete Wohnküche mit direktem Ausgang auf eine der beiden Terrassen – ideal für gesellige Abende oder ruhige Morgenstunden über den Dächern der Stadt.
- **Vier weitere Zimmer** bieten Raum für Familie, Homeoffice oder Gäste – flexibel nutzbar und lichtdurchflutet. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Terrassenzugang und macht die Dachwohnung zum Rückzugsort mit besonderem Flair.
- Das **Badezimmer** ist stilvoll gestaltet, mit Badewanne – perfekt für Entspannung nach einem langen Tag.
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Terrasse - mit Blick auf die Servitenkirche - zum Greifen nahe UND eine zusätzliche Dachterrasse mit 360 Grad Rundblick**, über eine Wendeltreppe zu erreichen.
- 2 WCs mit Handwaschbecken
- Geschmackvoll ausgewählte Parkettböden und edle Fliesen runden das Gesamtbild ab und unterstreichen den hohen Anspruch an Design und Wohnkomfort
- 1 Garagenplatz inkludiert - vis a vis - Stapelparker (siehe Abmessungen)

Ausstattung:

- Hochwertige Parkettböden
- Fein ausgewählte Fliesen in Bad und Küche
- Klimaanlage
- Lift bis ins Dachgeschoss
- Neue Fenster, Türen, Sanitäranlagen
- Fernwärme
- Stapelparkplatz vis a vis kann zusätzlich angemietet werden
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil

Infrastruktur:

- Kindergarten der Stadt Wien *ca. 140 m / 2 Gehminuten*
- Volksschule *ca. 150 m / 2 Gehminuten*
- BG/BRG Wasagasse (Gymnasium) *ca. 550 m / 7 Gehminuten*
- Universität Wien / Campus Altes AKH *ca. 850 m / 10 Gehminuten*
- **U-Bahnlinie U4 – Station Rossauer Lände** *ca. 450 m / 6 Gehminuten*
  Direktverbindung zum Schwedenplatz, Karlsplatz und Schönbrunn.

- **Straßenbahnlinie D – Haltestelle Seegasse / Schlickgasse**
  ca. 250 m / 3 Gehminuten
  Fährt direkt ins Zentrum (Ringstraße) oder zum Hauptbahnhof.

- **Buslinie 40A – Haltestelle Bauernfeldplatz**
  ca. 350 m / 4 Gehminuten
  Praktische Verbindung in Richtung Gürtel und Währing.

- La pasteria, *ca. 190 m / 2 Gehminuten,* La Mercerie *ca. 300 m / 4 Gehminuten,*Porzellan *ca. 240 m / 3 Gehminuten,*Tante Liesl *ca. 200 m / 2 Gehminuten,*Steirasia, ca . 280 m/ 3 Gehminuten, Ristorante Scala ca 220 m/3,5 Gehminuten,Suppenwirtschaft ca. 210 m/ 3,2 Gehminuten
- Erste Bank / Sparkasse – Porzellangasse 36, *ca. 280 m / 4 Gehminuten*
  Postfiliale 1090 – *ca. 300 m / 4 Gehminuten*.
- BILLA – Porzellangasse 16 *ca. 190 m / 2 Gehminuten,* Denn's Biomarkt –*ca. 350 m / 4 Gehminuten, Bipa ca. 200 m/ 2-3 Gehminuten*
- Apotheke *ca. 250 m / 3-4 Gehminuten*
- Liechtensteinpark, *ca. 300 m / 4 Gehminuten,* Donaukanal (Uferpromenade Rossauer Lände) *ca. 500 m / 6 Gehminuten*
  Urbaner Erholungsraum mit Radweg, Laufstrecke und Lokalen direkt am Wasser.

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: Nein
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: ja
- Mietzinsbildung MRG

- Mindestmietdauer 1 Jahr unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist
- Lagezuschlag wurde berücksichtigt
- Weiter Unterlagen wie zB. EA, Detailsplan, Mietvertragsentwurf können separat angefragt werden.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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