

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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	69,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,86
Gesamtmiete	4.959,49 €
Kaltmiete (netto)	4.167,90 €
Kaltmiete	4.441,50 €
Betriebskosten:	238,35 €
Heizkosten:	67,12 €
USt.:	450,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

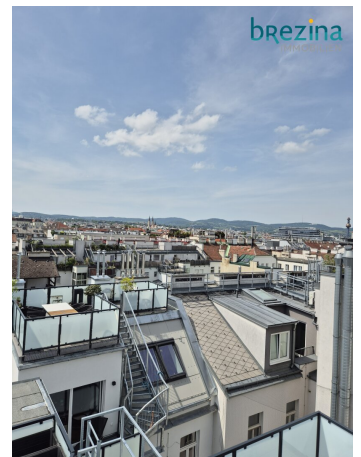


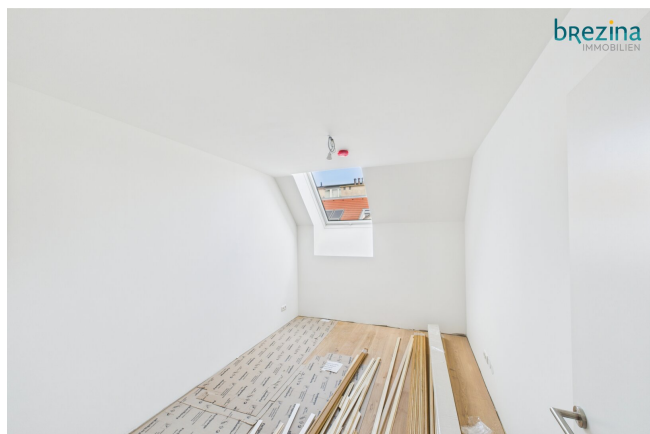
Brezina Immobilien Team

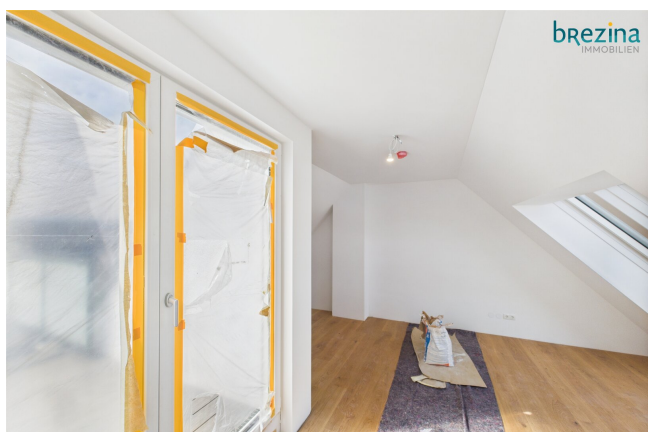
Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal

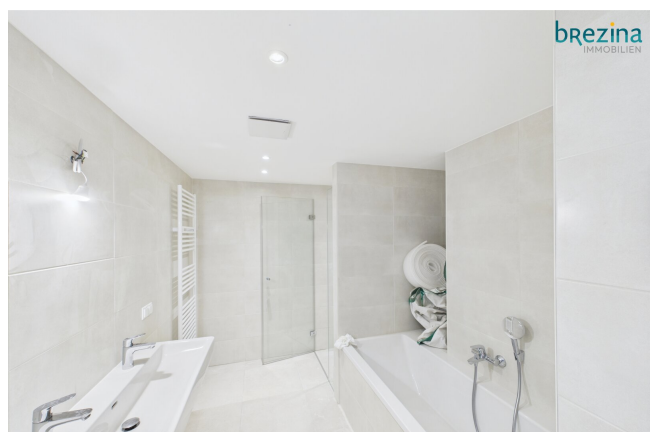
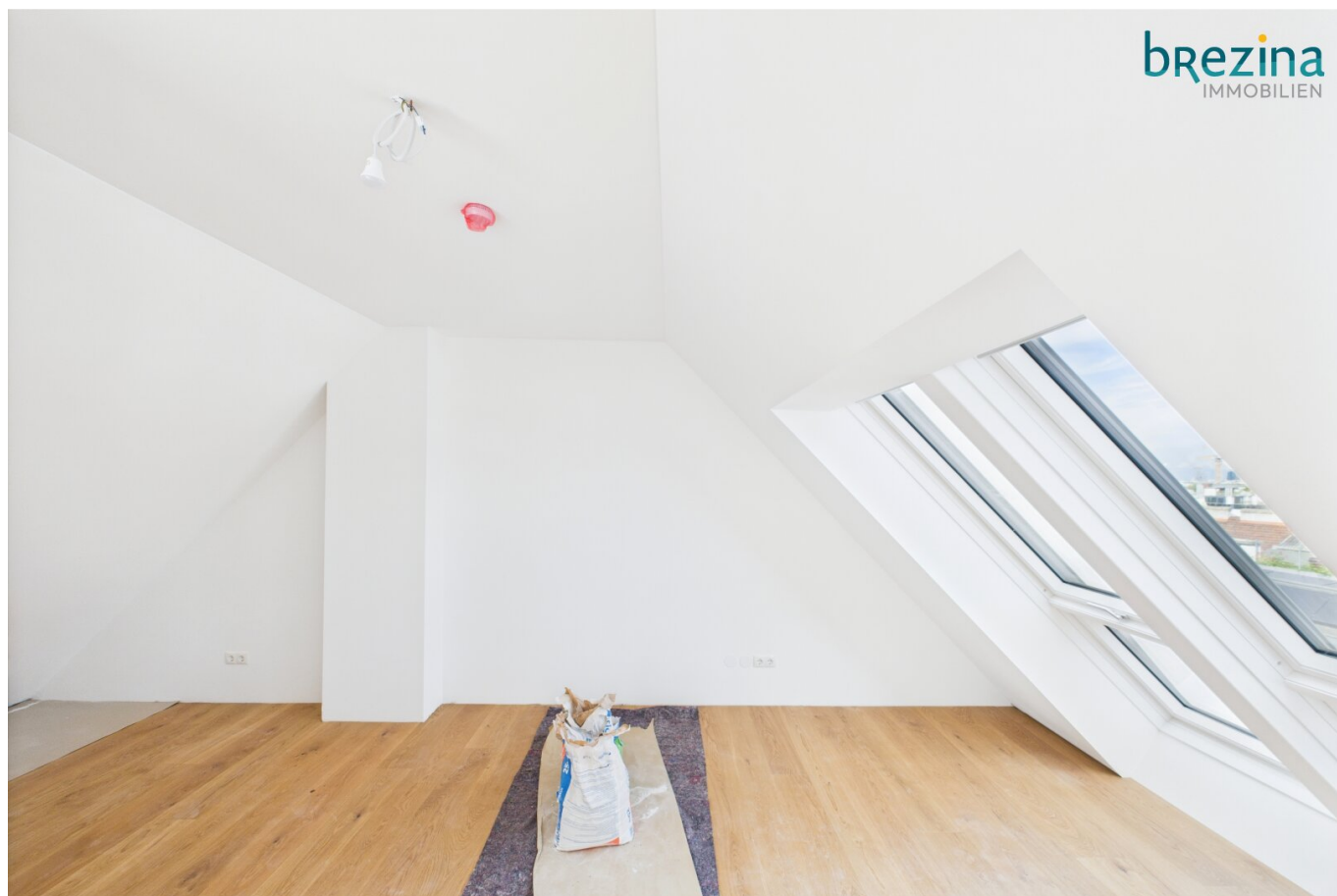


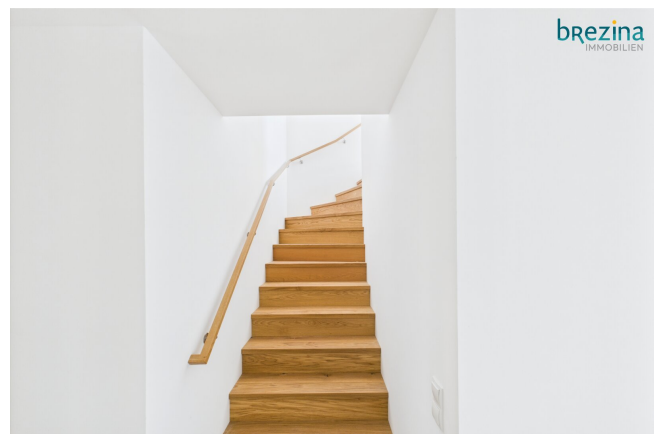
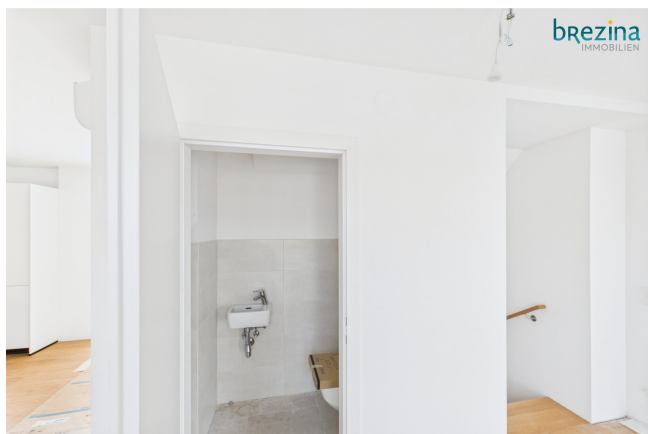










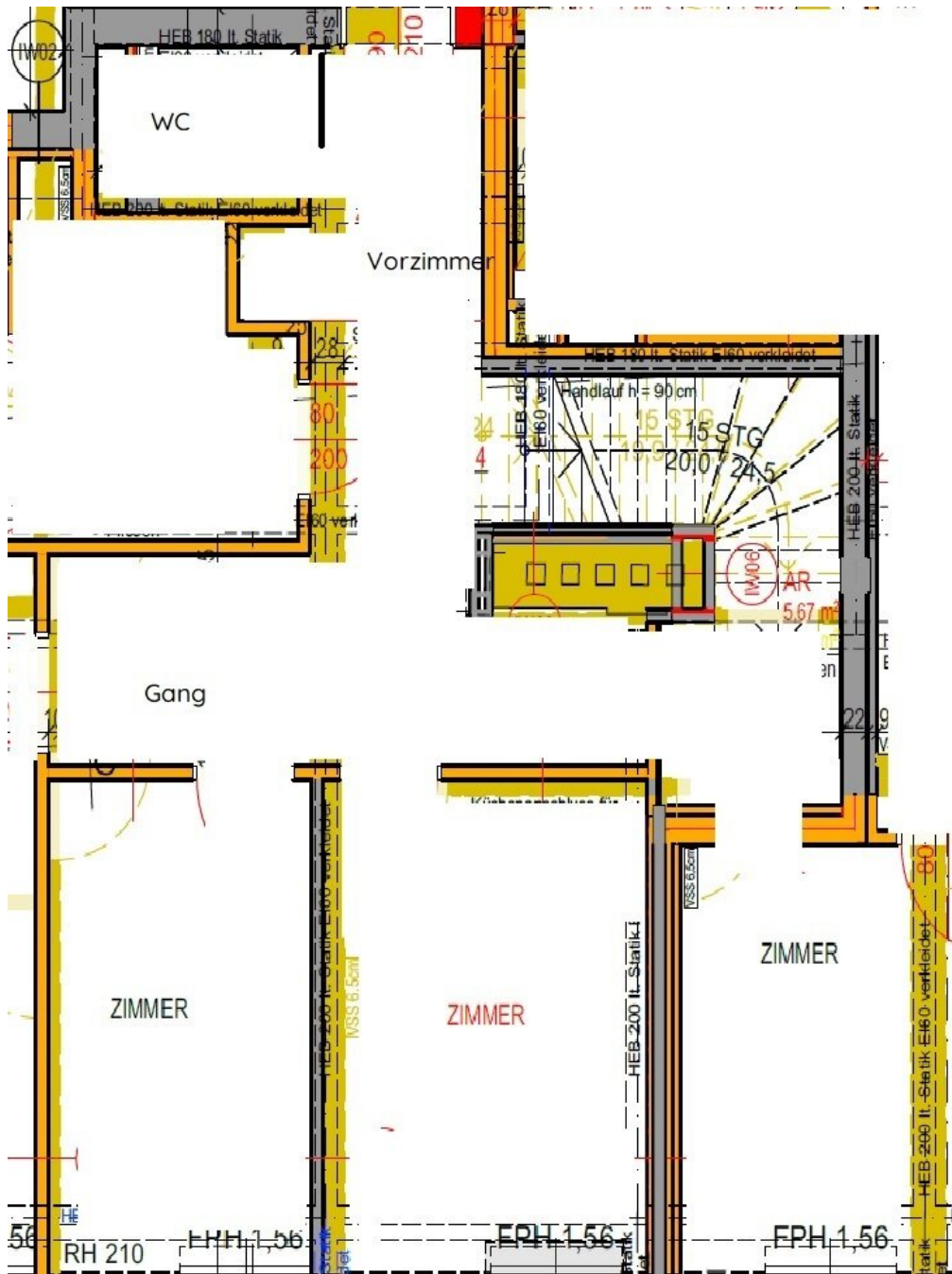


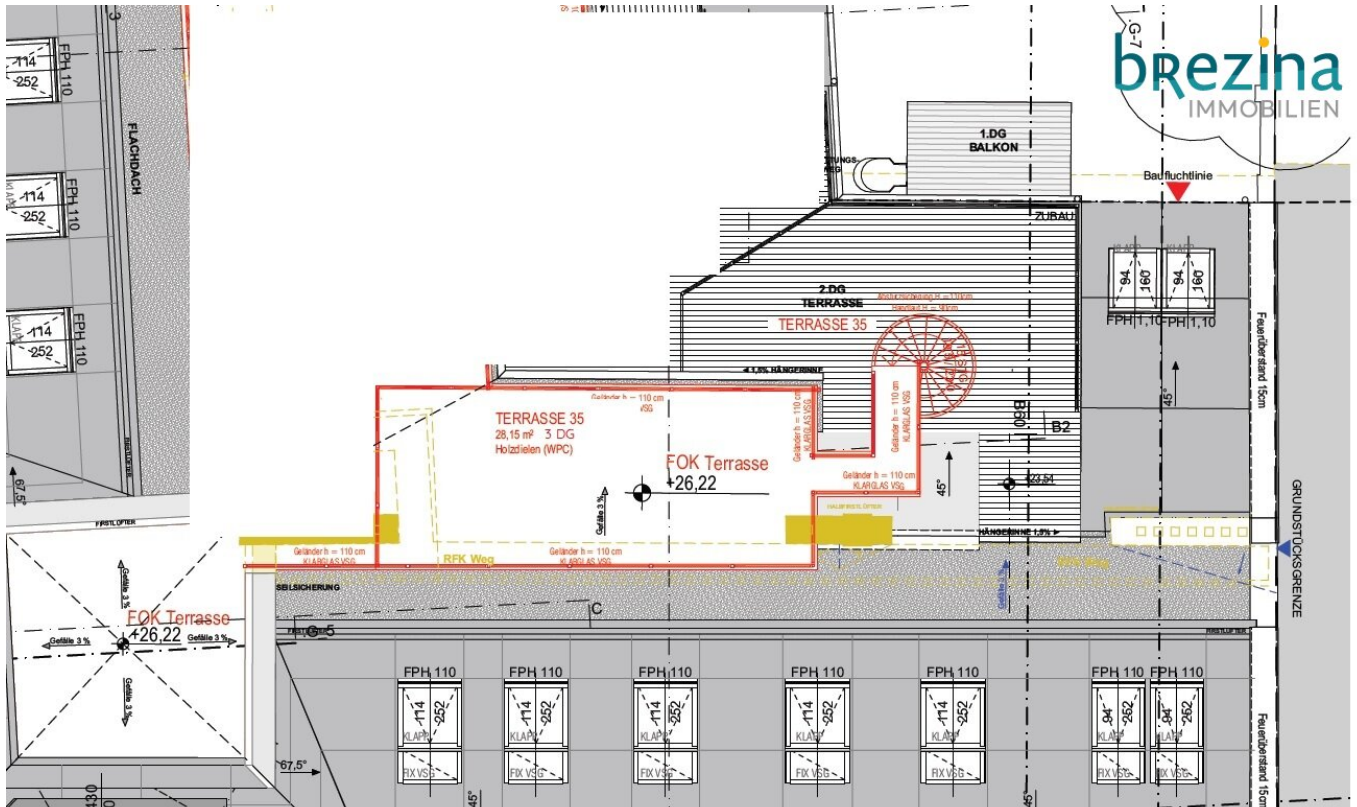












Objektbeschreibung

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 Grätzl Wiens.

Neue Bilder und ein Rundgang folgen, sofort nach Fertigstellung der Arbeiten.

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

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