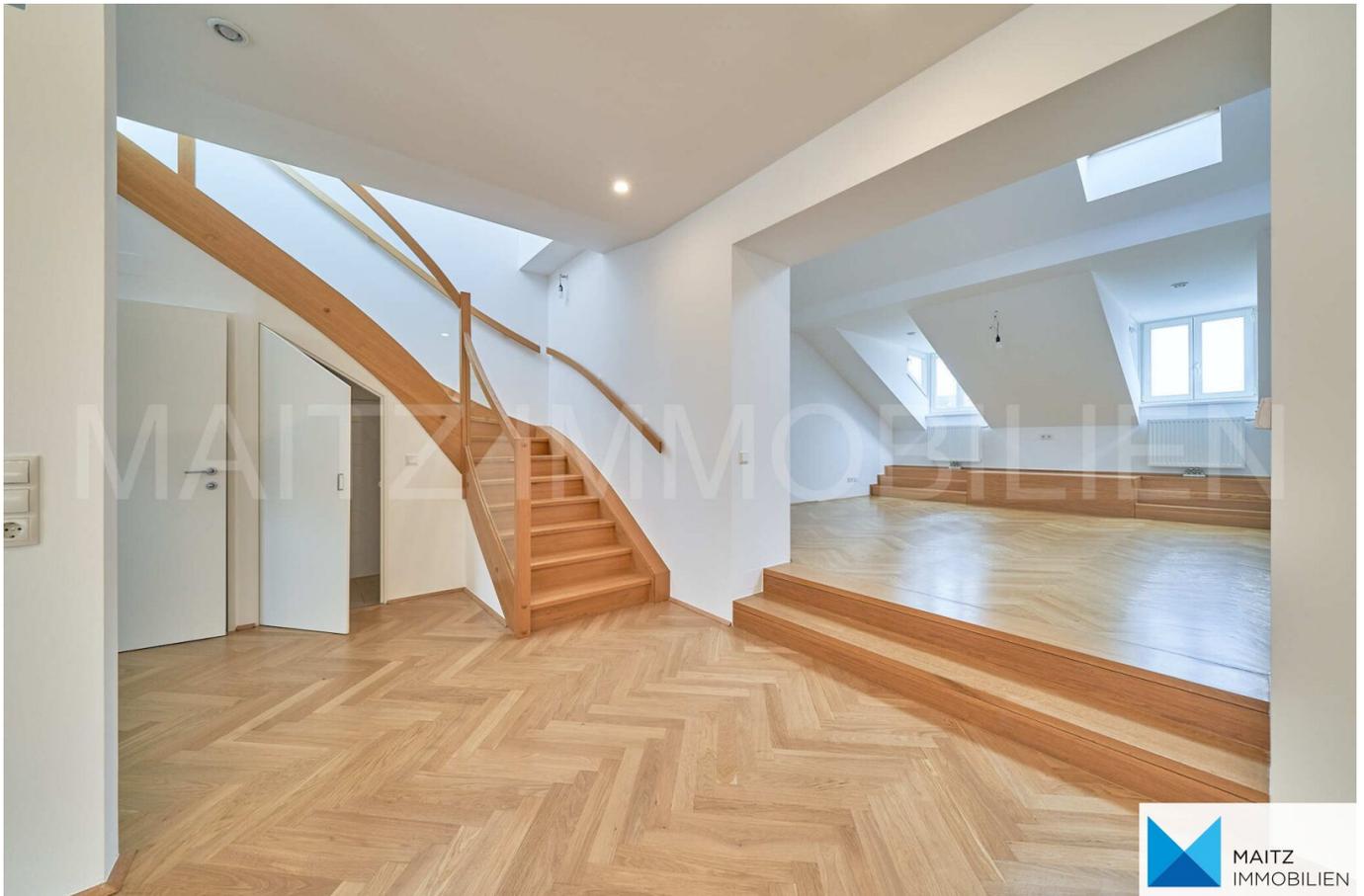


**Klimatisierte Dachterrassenwohnung | 3,5 Zimmer | opt. 2  
Garagenplätze \*\*U3/U4/U6\*\***



**Objektnummer: 893**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.959,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.433,75 €
<b>Kaltmiete</b>	2.690,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,88 €
<b>USt.:</b>	269,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3

















 MAITZ  
IMMOBILIEN

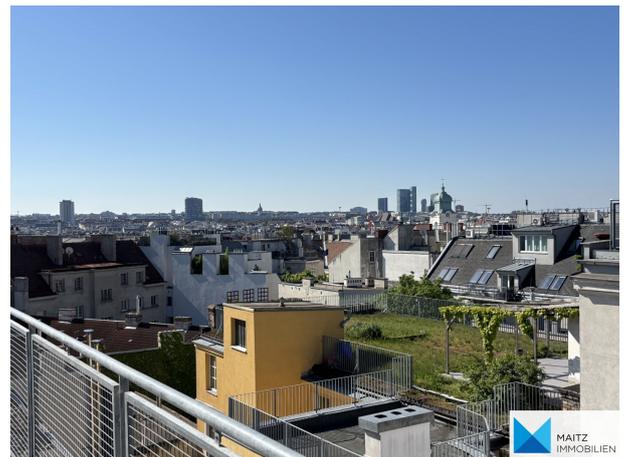


 MAITZ  
IMMOBILIEN

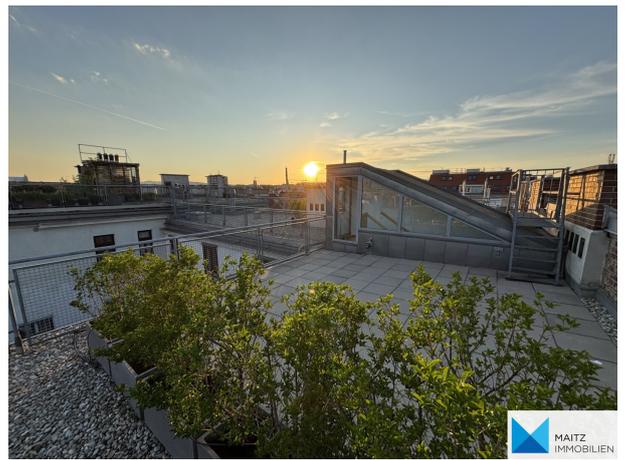
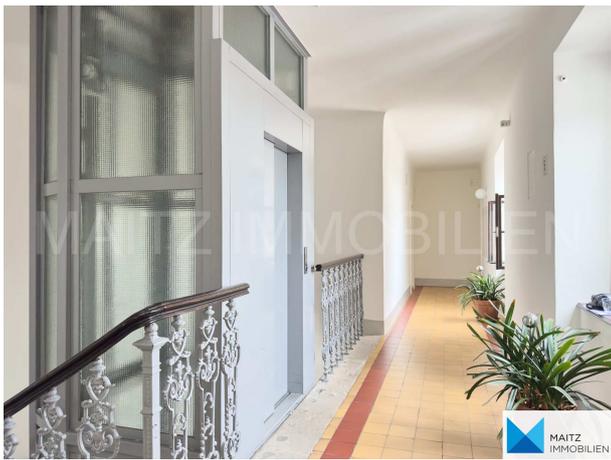


 MAITZ  
IMMOBILIEN







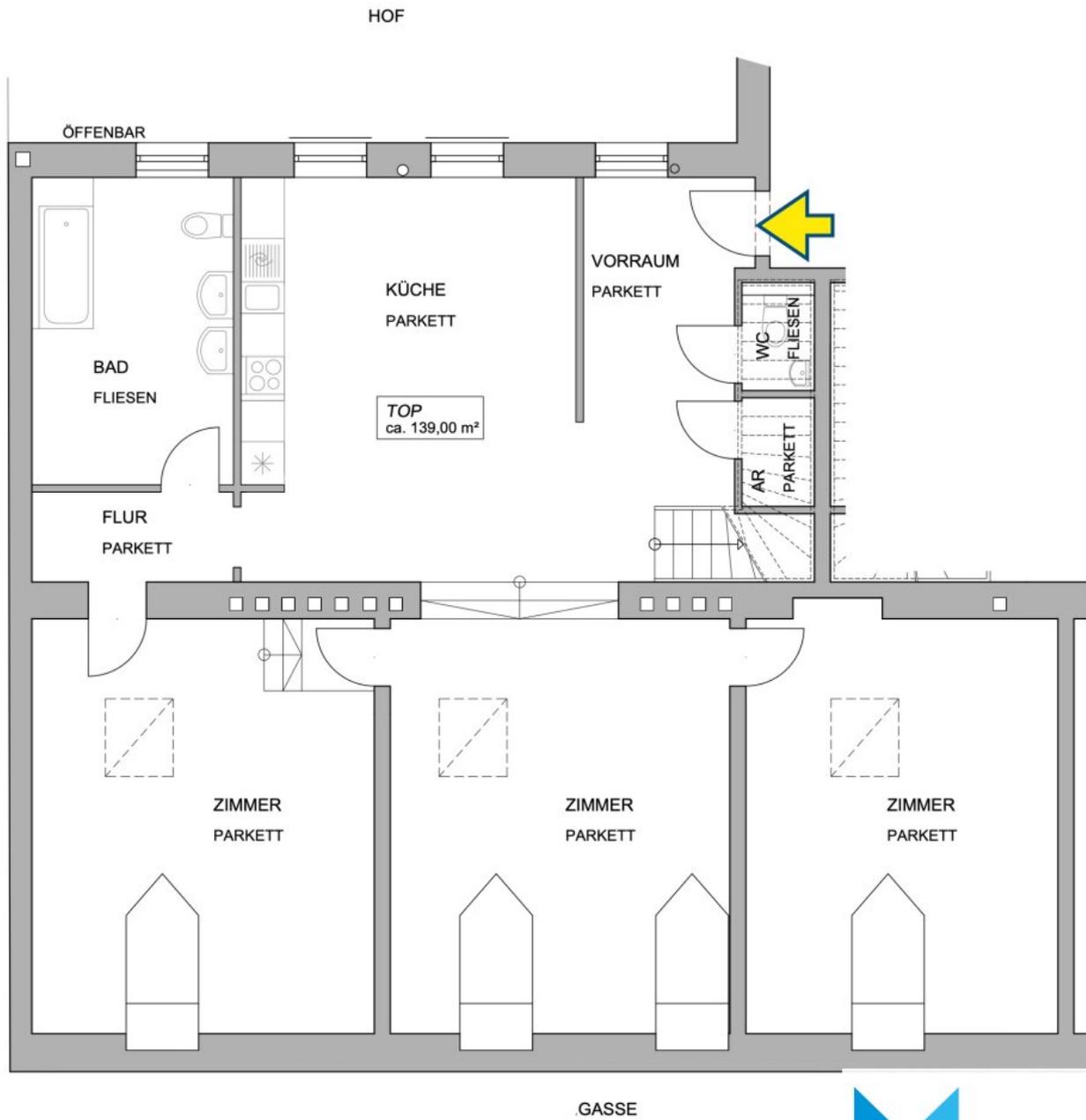


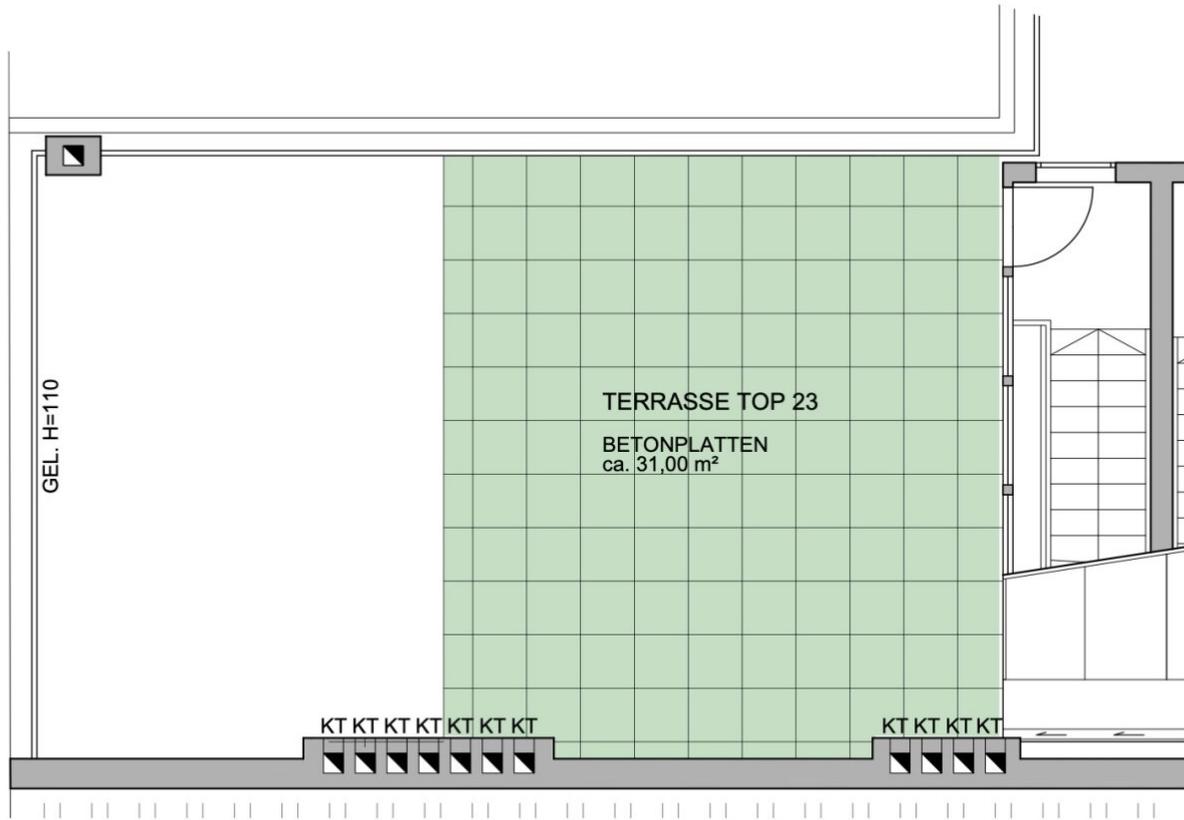


**BEIDE STELLPLÄTZE VERFÜGBAR**



**MAITZ  
IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

English Description Below

Bitte informieren uns über:

Anzahl der Personen im Haushalt

Ab wann könnten Sie anmieten?

Haustiere? Raucher?

Haushaltseinkommen und Beruf

**Dachterrasse (360 Grad-View) --> <https://youtu.be/cuvHstrGCKg>**

**In einem Haus der Spätgründerzeit - erbaut im Jahre 1895 nach Plänen des deutsch-österreichischen Architekten Ludwig Schöne - wird diese repräsentative Dachgeschosswohnung mit 31m<sup>2</sup>-Dachterrasse zur 5-jährig befristeten Miete angeboten.**

Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Erhaltungszustand. Besucher des Hauses können sich am Anblick der reich gegliederten Fassade und dem repräsentativen, gründerzeitlichen Entrée erfreuen. Annehmlichkeiten, wie ein moderner Lift, direkter Zugang zur hauseigenen Garage und ein Fahrradabstellraum im Hof sind bereits vorhanden. Auch die Allgemeinflächen im Haus sind erstklassig gepflegt.

Auf Wunsch stehen **2 Garagenplätze** zur Verfügung (optional anmietbar).

**Auf 139m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet diese Dachgeschosswohnung:**

- + Vorzimmer mit Garderobebereich**
- + sehr großzügiger, offener Wohn-/Essbereich**
- + 2 große Zimmer**
- + Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Bidet, 2 Waschbecken; Waschmaschinenanschluss und Fenster zum Innenhof**
- + separate Toilette mit Handwaschbecken**
- + Abstellraum unter der Stiege (hier gibt es sogar einen zweiten Waschmaschinenanschluss)**

Über eine Stiege gelangen Sie auf die Ihre **persönliche Dachterrasse mit rund 31m<sup>2</sup> (kein direkter Nachbar!)**, welche Ihnen spektakuläre Ausblicke über Wien ermöglicht. Selbstverständlich wurde auch dort die Wasser- und Stromversorgung mitbedacht sowie

bereits ein Gardena-Bewässerungscomputer für Ihre künftige Pflanzenlandschaft vorinstalliert.

**Herzstück der Wohnung ist ein großer, zentraler Wohnbereich, bestehend aus großem Wohnzimmer mit breitem Durchgang zur Küche mit Essplatz.**

Nutzt man ein Schlafzimmer als Office und Garderobezimmer, ergibt sich ein idealer Grundriss für ein Bewohnerpaar, welches auf großzügiger Fläche residieren und dabei ausreichend Platz zur Bewirtung von Gästen haben möchte, sei es im Inneren der Wohnung oder auf der luxuriösen Dachterrasse.

Die **Küche** ist selbstverständlich voll ausgestattet mit Markengeräten in tadellosem Zustand.

Fenster und franz. Balkontüren südseitig sind mit Außenjalousien versehen, alle elektrisch öffnbaren Dachflächenfenster in den Zimmern verfügen über blickdichte, ausfahrbare Innenrollos, einige Fenster sind auch mit Plissees ausgestattet.

**Möbiliar:**

- \* Einbaukästen in den Schlafzimmern
- \* Großer, tiefer Einbaukasten im Flur am Weg zum Bad
- \* truhentypischer Stauraum im Wohnzimmer im Bereich der Dachschräge

Befehung: Gastherme für WW & Heizung

**Weitere Details:**

- + Klimaanlage
- + Garagenplätze; es können derzeit bis zu 2 Stellplätze angemietet werden (Einzelstellplätze, keine Stapelparker!)
- + Fahrradabstellraum
- + Kellerabteil

Erwähnenswert ist auch der Umstand, dass im Foyer der Zugang zu Stiegenhaus und Lift mit einer Zwischentüre gesichert ist, sodass ungebetene Gäste sowie Post- und Werbezusteller nicht ohne Erlaubnis zu den Wohnungen vordringen können.

**Lage:**

Zentrale und - trotz Nähe zur Mariahilfer Straße und Gumpendorferstraße - ruhige Lage in einem sehr hübschen Grätzel mit vielen Lokalen und sehr guter Nahversorgung.

**Infrastruktur:**

- 2 Supermärkte, Bioläden, Bäcker, Blumenläden, Frisöre, Cafés, Restaurants, ... beliebte, attraktive Wohngegend!
- Tipp!: L'amour du Pain in der Otto-Bauer-Gasse
- Post 2 Gehminuten entfernt
- Naschmarkt fußläufig erreichbar

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U3, U4, U6

Bus 57A: 2 Gehminuten

**Vertrag und Kosten:**

Befristung auf 5 Jahre

Kaution für Wohnungsmiete: 3 Bruttomonatsmieten

Garagenplätze pro Stück: Miete €110,- zzgl. 20% USt. und 500,- Kaution; zzgl.

Vergebührung €47,52

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, an Wochenenden und Feiertagen. Täglich bis 22h!**

---

**ENGLISH**

**Roof terrace (360-degree view) --> <https://youtu.be/cuvHstrGCKg>**

This prestigious attic apartment with a 31 m<sup>2</sup> roof terrace is available for a 5-year fixed-term lease in a late Wilhelminian style building constructed in 1895 according to plans by German-Austrian architect Ludwig Schöne.

The building is in very good condition. Visitors to the house can enjoy the sight of the richly structured façade and the prestigious Wilhelminian-style entrance hall. Amenities such as a modern elevator, direct access to the building's own garage, and a bicycle storage room in the courtyard are already available.

The common areas in the building are also very well maintained.

Two garage spaces are available on request (optional rental).

With 139 m<sup>2</sup> of living space, this attic apartment offers:

- + Anteroom with wardrobe area
- + Very spacious, open-plan living/dining area
- + 2 large rooms
- + Bathroom with shower, bathtub, toilet, bidet, 2 sinks; washing machine connection and window to the inner courtyard
- + Separate toilet with hand basin
- + Storage room under the stairs (there is even a second washing machine connection here)

A staircase leads to your private roof terrace of around 31m<sup>2</sup> (no direct neighbors!), which offers spectacular views over Vienna.

Of course, water and electricity supplies have also been taken into account here, and a Gardena watering computer has already been pre-installed for your future plants.

The heart of the apartment is a large, central living area consisting of a spacious living room with a wide passageway to the kitchen with dining area.

If one bedroom is used as an office and wardrobe room, the floor plan is ideal for a couple who want to live in a spacious area and have enough room to entertain guests, either inside the apartment or on the luxurious roof terrace.

The kitchen is, of course, fully equipped with brand-name appliances in immaculate condition.

Windows and French balcony doors on the south side are fitted with external blinds, all electrically operated skylights in the rooms have opaque, extendable interior blinds, and some windows are also fitted with pleated blinds.

Furnishings:

- \* Built-in cupboards in the bedrooms
- \* Large, deep built-in cupboard in the hallway leading to the bathroom
- \* Chest-like storage space in the living room in the sloping ceiling area

Heating: Gas boiler for hot water and heating

Further details:

- + Air conditioning
- + Garage spaces; up to 2 parking spaces can currently be rented (single spaces, no stackable parking spaces!)
- + Bicycle storage room
- + Cellar compartment

It is also worth mentioning that access to the stairwell and elevator in the foyer is secured by a connecting door, so that uninvited guests, mail carriers, and advertising distributors cannot enter the apartments without

Location:

Central and—despite its proximity to Mariahilfer Straße and Gumpendorferstraße—quiet location in a very pretty neighborhood with many restaurants and excellent local amenities.

Infrastructure:

2 supermarkets, organic shops, bakeries, flower shops, hairdressers, cafés, restaurants, etc.  
Popular, attractive residential area!  
Tip! L'amour du Pain in Otto-Bauer-Gasse  
Post office 2 minutes' walk away

Naschmarkt within walking distance

Public transport connections:

U3, U4, U6

Bus 57A: 2 minutes' walk

Contract and costs:

Fixed term of 5 years

Deposit for apartment rent: 3 gross monthly rents

Garage spaces: Rent €110 plus 20% VAT and €500 deposit; plus €47.52 fee

We look forward to your inquiry and are available at any time—even outside of normal business hours, on weekends, and on holidays. Daily until 10 p.m.!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap