

Traumhafte 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss mit Dachterrasse im Servitenviertel - U4 Nähe!



Objektnummer: 87284

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hahngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	3.198,07 €
Kaltmiete (netto)	2.679,04 €
Kaltmiete	2.907,34 €
Betriebskosten:	228,30 €
USt.:	290,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

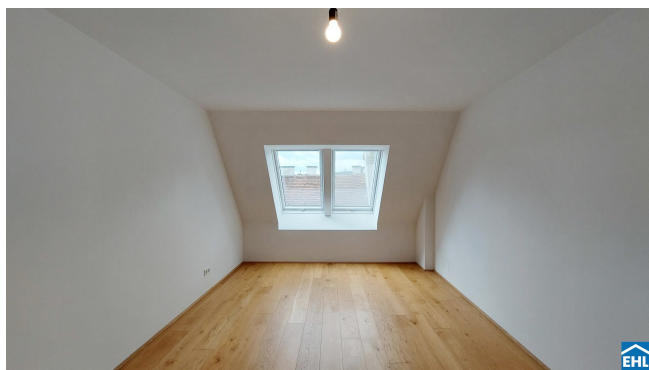
Ihr Ansprechpartner

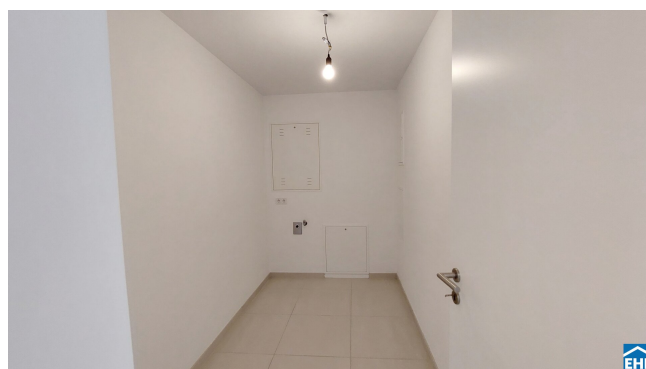
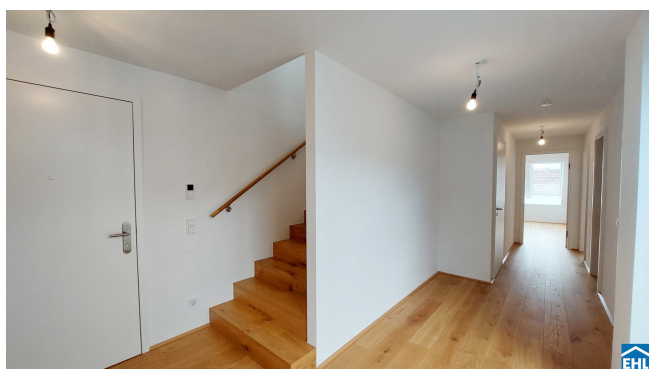


Helena Rohrauer

















WNF TOP 2 [m²]

1. Dachgeschoss	2. Dachgeschoss	Terrassengeschoss	Summe GESAMT
Zimmer 19.81	Wohnküche 49.54	Dachterrasse 42.91	116.48
Zimmer 12.55	WC 2.35		
Gang 3.92			
AR 5.40	Summe 2.DG 51.89		
Bad 6.20			
VR 11.13	Terrasse 12.28		
WC 1.77			
Garderobe 1.73			
SR 2.08			
Summe 1.DG 64.59			

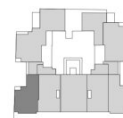
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.
Einrichtungen 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.

Vermarkungsplan TOP 2
Grundriss M 1:100 Datum: 17.05.2021

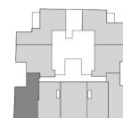
Hahngasse 6, 1090 Wien
Planr.:



Übersicht DD



Übersicht DG2



Übersicht DG1



1m

Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss mit Dachterrasse im Servitenviertel - U4 Nähe!

Die Hahngasse befindet sich im beliebten Servitenviertel des 9. Bezirks – einer der charmantesten und begehrtesten Wohnlagen Wiens. Ruhige, historische Gassen, stilvolle Altbauten und zugleich die Nähe zur Innenstadt prägen das Umfeld. Parks, angesagte Lokale, Bildungseinrichtungen sowie die U4-Station *Roßauer Lände* sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Viertel bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität.

Das Gebäude verbindet die Eleganz klassischer Architektur mit einem modernen Dachausbau. Lichtdurchflutete Räume, großzügige Freiflächen und hochwertige Ausstattungselemente schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Raumaufteilung

1. Dachgeschoss – ca. 64,6 m²

- Vorraum mit Garderobenbereich und bodentiefen Fenstern für viel Tageslicht
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Abstellraum
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- Separates WC

2. Dachgeschoss – ca. 51,9 m²

- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche
- Separates WC
- Terrasse mit ca. 12 m²

3. Dachgeschoss

- Dachterrasse mit ca. 42 m² und herrlichem Ausblick

Ausstattung

- Vollausgestattete Küchenzeile mit Siemens-Geräten

- Hochwertiges Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Zwei separate WC-Anlagen
- Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Lift

Öffentliche Anbindung

- U-Bahnlinie U4 "Roßauer Lände"

zzgl. Heizkosten € 146,76 netto + € 29,36 USt. = € 176,12 brutto

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

Nebenkosten

3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap