

## **Geräumige Dachgeschosswohnung mit Balkon im Herzen Magareten**



**Objektnummer: 28261**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stolberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Gesamtmiete	1.220,00 €
Kaltmiete (netto)	992,25 €
Kaltmiete	1.109,09 €
Betriebskosten:	116,84 €
USt.:	110,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



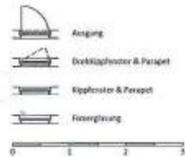
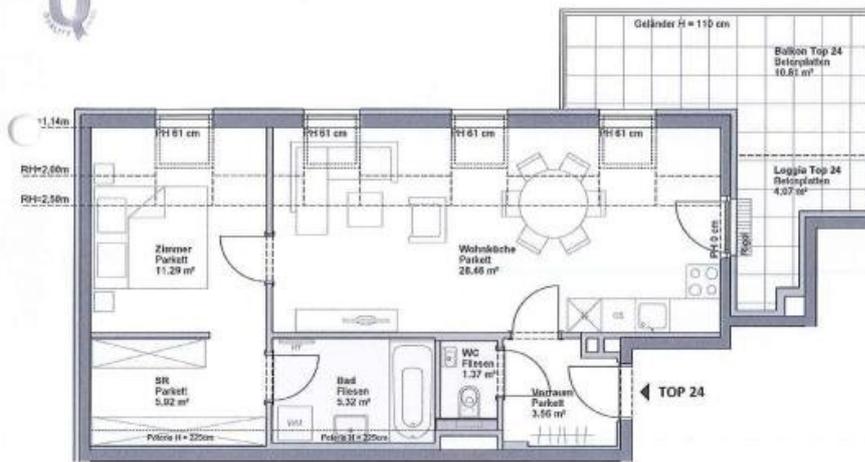
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH









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 geringfügig ändern.  
 Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!  
 Zusätzliche abgehängte Decken und Potentien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).  
 Unverändliche Fliesendeckung, Änderungen vorbehalten.

Stand: 23.05.2017

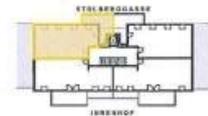


[www.stolberggasse41.at](http://www.stolberggasse41.at)  
[www.quality-living.at](http://www.quality-living.at)

Stolberggasse 41-43, 1050 Wien

**TOP 24**  
 1. Dachgeschoss

Wohnfläche ca.	55,94 m <sup>2</sup>
Loggia ca.	4,07 m <sup>2</sup>
Balkon ca.	10,81 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum 24 ca.	1,39 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ca.	2,50 m



**atelier.23**  
 architekturbüro



# Objektbeschreibung

## **Geräumige Dachgeschosswohnung mit Balkon im Herzen Magaretenens**

Das Wohnhaus befindet sich in der Stolberggasse 41 in einer attraktiven Wohngegend des aufstrebenden 5. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Der Margaretenplatz, das Schloßquadrat und die Wiedner Hauptstraße - und damit auch ein großes Gastronomie-Angebot - sind bequem zu Fuß erreichbar.

Naschmarkt, Freihausviertel und die Innenstadt können über das gut ausgebaute Fahrradwege-Netz erreicht werden.

Durch die Nähe zum neuen Hauptbahnhof, zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum. Der großzügige Balkon rundet das Angebot perfekt ab.

## **Ausstattung**

- komplett ausgestattete Küche
- modernes Bad mit Wanne, Handtuchheizkörper, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- In den Wohnräumen sind Eichenparkettböden verlegt
- die Nassräume sind mit Feinsteinzeug ausgestattet

Ein Lift, Keller, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befinden sich ebenfalls im Haus.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Buslinie 14A

U-Bahnlinie U4

zzgl. Heizung EUR 101,36 + USt. EUR 20,27 = Brutto EUR 121,63

zzgl. Warmwasser EUR 27,15 + USt. 2,72 EUR = Brutto EUR 29,87

zzgl. Kaltwasser EUR 32,22 + USt. EUR 3,22= Brutto EUR 35,44

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahre Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## **Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap