

Exklusive 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung im Servitenviertel – Ihr neues Zuhause mit Stil!



Objektnummer: 89845

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:	122,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	3.290,00 €
Kaltmiete (netto)	2.751,59 €
Kaltmiete	2.990,91 €
Betriebskosten:	239,32 €
USt.:	299,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.



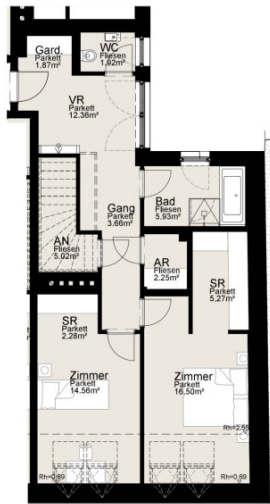












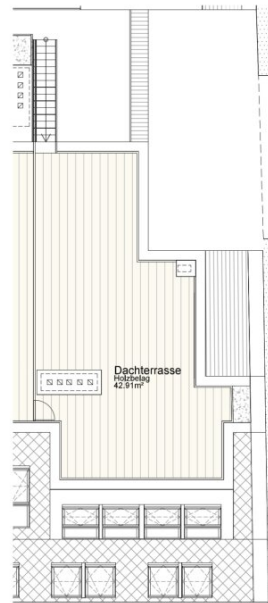
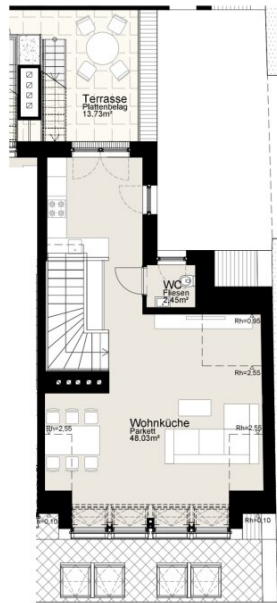
WNF TOP 6 [m²]

1. Dachgeschoss			
Zimmer	16,50	AN	5,02
Zimmer	14,56	Gang	3,66
SR	2,28	Bad	5,93
SR	5,27	Gard.	1,97
AR	2,25	VR	12,36
WC	1,60		
Summe 1.DG		72,00	

2. Dachgeschoss			
Wohnküche	48,03		
WC	2,45		
Summe 2.DG		50,48	

Terrassengeschoss			
Dachterrasse	42,91		
Terrasse		13,73	

Summe GESAMT			
		122,10	
Terrasse		56,64	



Übersicht DD



Übersicht DG2



Übersicht DG1



1m

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumaße erforderlich!
Zusätzlich abgehangene 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.

Verkaufsplan TOP 6
Grundriss M 1:100 Datum: 17.05.2021

Hahngasse 6, 1090 Wien
Planm...

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung im Servitenviertel – Ihr neues Zuhause mit Stil!

In der begehrten Hahngasse, mitten im charmanten Servitenviertel des 9. Bezirks, erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung. Das Viertel zählt zu den attraktivsten Wohnlagen Wiens – geprägt von ruhigen, historischen Gassen, stilvollen Altbauten und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt. Parks, trendige Lokale, renommierte Bildungseinrichtungen sowie die U4-Station *Roßauer Lände* sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Servitenviertel vereint urbanes Flair mit höchster Lebensqualität.

Das Gebäude verbindet klassische Architektur mit einem modernen Dachausbau. Großzügige Fensterfronten, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

Raumaufteilung

1. Dachgeschoss

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

2. Dachgeschoss

- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche
- Separates WC
- Terrasse mit ca. 14m²

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 in jedem Wohnraum
- Lift

Öffentliche Anbindung

- U-Bahnlinie U4 "Roßauer Lände"

zzgl. Heizkosten € 153,85 netto + € 30,77 USt. = € 184,62 brutto

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

Nebenkosten

3BMM Kautions, 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