

**** DG-Maisonette Wohnung mit Terrasse & WOW-Effekt in
bester Innenstadtlage - SALZGRIES - Zweitbezug ****



Objektnummer: 26148

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzgries
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	3.787,46 €
Kaltmiete (netto)	3.150,01 €
Kaltmiete	3.443,15 €
Betriebskosten:	280,91 €
USt.:	344,31 €
Provisionsangabe:	

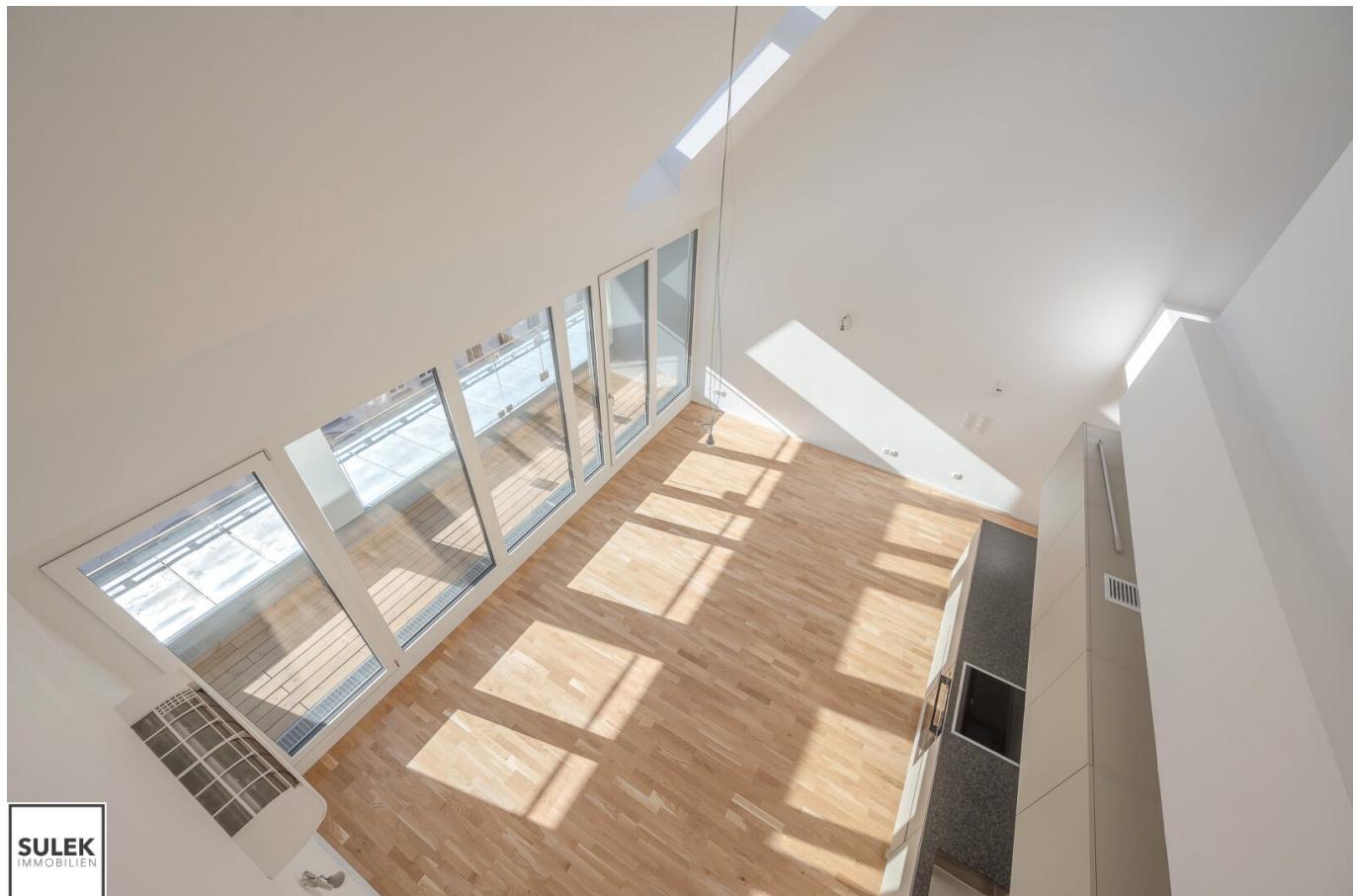
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr

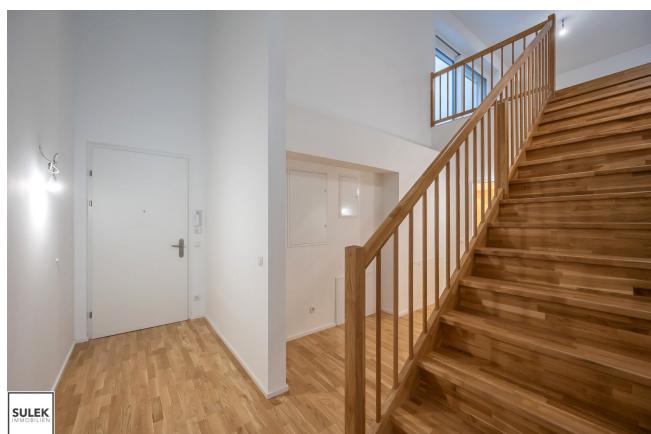




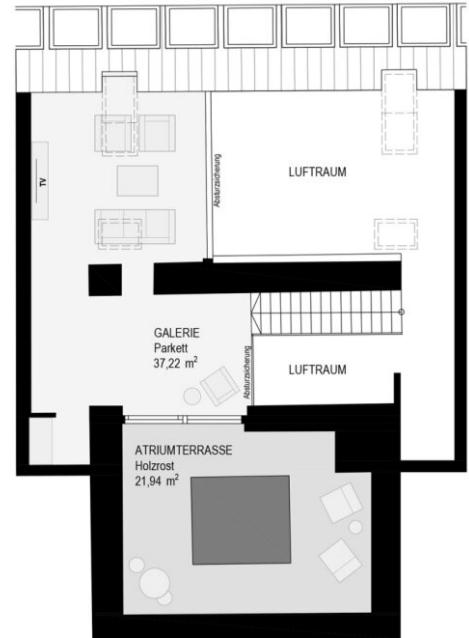








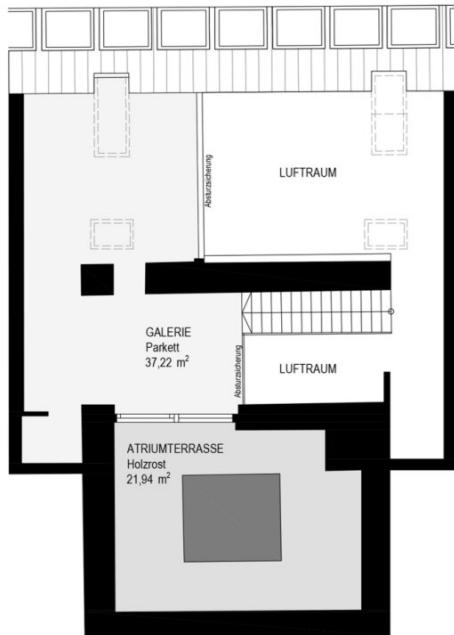




1. DACHGESCHOSS

GALERIEGESCHOSS





1.DACHGESCHOSS

GÄRERIEGESCHOSS

Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobiliens/besichtigung (bitte Michael Stadlmayr auswählen!). Da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird, melden wir uns nach Absprache mit den aktuellen Mieter:innen, verlässlich zur Terminvereinbarung.

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Diese großzügige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung wurde unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch im Jahre 2024 neu hergestellt.

Es handelt sich hierbei um einen Zweitbezug nach dem in 2024 erfolgten Dachgeschoss Ausbau.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Über den langen **Vorraum** (rd. 13m²) mit ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe, erreichen Sie:

- das **Gästebad** mit WC, Handwaschbecken, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss, sowie die
- die große **Wohnküche** (rd. 28m²) mit vollausgestatteter, zeitloser Küche in beige mit Zugang zur südseitigen **Loggia** (rd. 15m²),
- den **Treppenaufgang**.

Über die Wohnküche zu erreichen ist:

- das rd. 20m² große **Schlafzimmer** mit abgetrenntem **Schrankbereich** und en suite-**Badezimmer** (rd. 10m²) mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

In den oberen Etage, welche über den Vorraum zu erreichen ist, stehen Ihnen rd. 37m² zur Verfügung. Die offene Gestaltung der **Galerie** lässt viele verschiedene Möglichkeiten der Nutzung zu. Hier befindet sich auch der Ausgang zur rd. 22m² großen **Atriumterrasse**.

Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt wird die Wohneinheit über eine Fußbodenheizung (Wärmepumpe).

Das Angebot rundet ein eigener, kleiner **Einlagerungsraum** im Keller des Hauses ab.

Lage / Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in der zentralsten Lage Wiens mit einer sehr guten Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie das gesamte Spektrum der innerstädtischen Gastronomie und zahlreiche, beliebte Ziele für Freizeitaktivitäten sind fußläufig gut erreichbar. Der Schwedenplatz und der Hohe Markt befinden sich in unmittelbarer Fußnähe.

Durch die Ringlinien und die U-Bahn (U1/U4 "Schwedenplatz" 450m entfernt - 6 Gehminuten; U2/U4 "Schottenring" 550m entfernt - 7 Gehminuten) ist die öffentliche Anbindung als perfekt zu bezeichnen.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap