

**Exklusiv möblierte Dachgeschosswohnung nähe  
Votivpark / inklusive Parkplatz!**



**Objektnummer: 7316**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1826
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	208,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,42
<b>Gesamtmiete</b>	5.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.930,86 €
<b>Kaltmiete</b>	5.445,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	514,59 €
<b>USt.:</b>	544,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

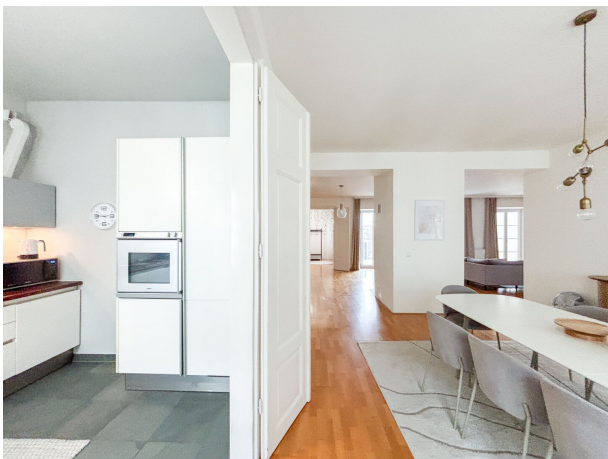


**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH



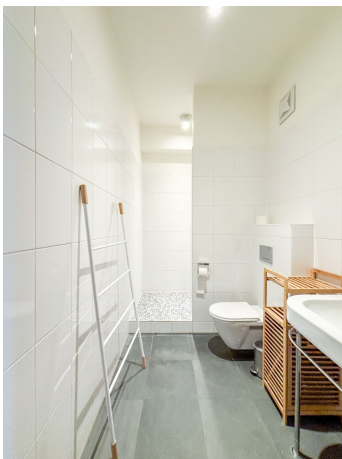














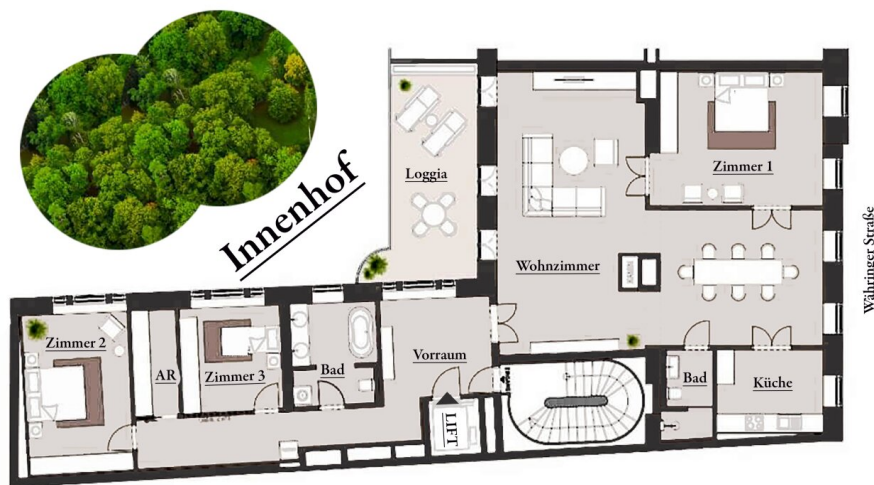








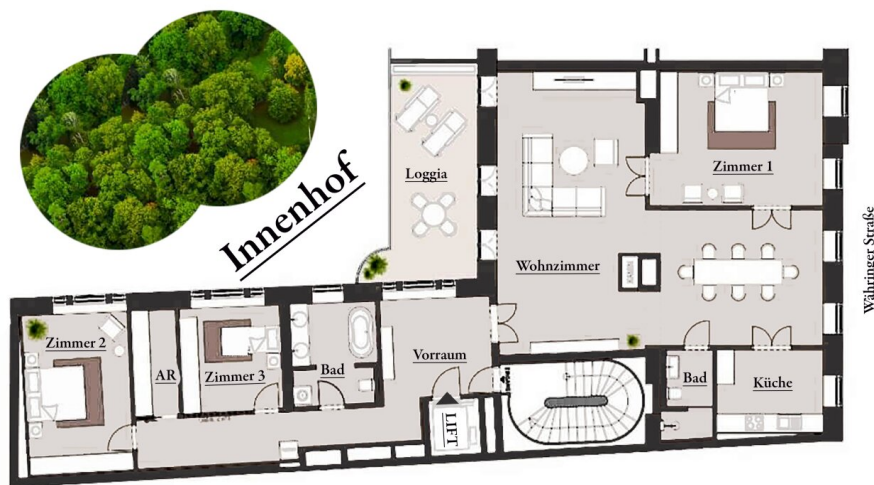




#### WOHNFLÄCHE 208,95

Wohnzimmer	73,41
Zimmer 1	25,61
Zimmer 2	19,11
Zimmer 3	11,99
Küche	10,04
Bad	9,72
Bad	5,30
Vorraum	26,84
Abstellraum	5,34
Loggia	22,59





#### WOHNFLÄCHE 208,95

Wohnzimmer	73,41
Zimmer 1	25,61
Zimmer 2	19,11
Zimmer 3	11,99
Küche	10,04
Bad	9,72
Bad	5,30
Vorraum	26,84
Abstellraum	5,34
Loggia	22,59

## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine zentral gelegene DG-Wohnung mit sehr hochwertiger Möblierung!**

Die Wohnung befindet sich im 3.Liftstock eines repräsentativen Althauses, wird direkt vom Lift aus begangen und bietet folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- Masterschlafzimmer ( straßenseitig)
- 2 weitere Schlafzimmer ( innenhofseitig)
- Bad mit Wanne, WC und Waschmaschine
- Bad mit Dusche
- großzügiger Abstellraum
- innenhof- und ostseitige Loggia

Besonders ist, dass die Loggia auf Wohnebene zugänglich ist! Ein Kamin sorgt für wohliges Wohngefühl.

Die Wohnung bietet eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachten Grundriss.

Ein Garagenstellplatz ist im Bruttomietzins inkludiert.

Perfekt geeignet für Diplomaten oder Expats, die das Leben in der Innenstadt schätzen!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m



Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap