

## HOCHWERTIGE 2-ZIMMER DG WOHNUNG AM NASCHMARKT



Objektnummer: 960/74449

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linke Wienzeile 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,82
Gesamtmiete	1.815,47 €
Kaltmiete (netto)	1.347,28 €
Kaltmiete	1.650,42 €
Betriebskosten:	290,89 €
USt.:	165,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60







**VERMARKTUNGSPLAN**

**1060 Wien, Linke Wienzeile 18**  
**TOP 14 im 1.DG**

**WOHNNUTZFLÄCHE TOP 14**

Vorraum	9.39m <sup>2</sup>
Wc	1.31m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	2.37m <sup>2</sup>
Wohnküche	23.34m <sup>2</sup>
Zimmer	11.35m <sup>2</sup>
Schrankraum	4.98m <sup>2</sup>
Bad	8.50m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>61.24m<sup>2</sup></b>

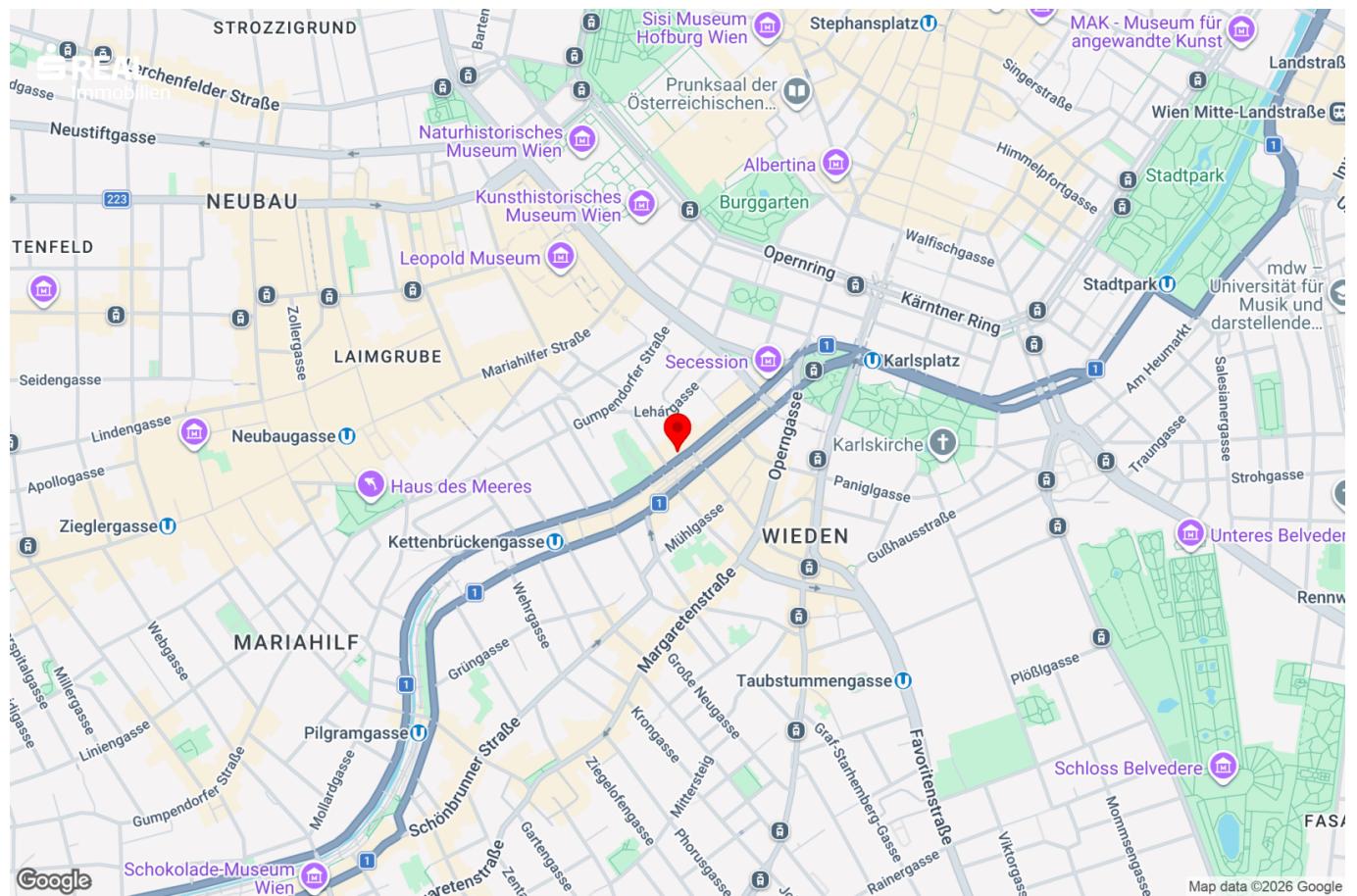
**FREIFLÄCHEN TOP 14**

Balkon	17.20m <sup>2</sup>
--------	---------------------

einrichtungsvorschlag ist nicht vertragsgeschäftig, einrichtungsgegenstände zeigen nur die mögliche Ausleitungen der Möblierung, die in den planen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.

planverfasser  
doppelplusgut zt-kg  
stollgasse 5/12  
1070 wien  
www.doppelplusgut.at

M 1:100 bei format DIN A4  
1m 3m 5m  
stand 19.05.2023



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine exklusive, top ausgestattete Dachgeschosswohnung in einer der begehrtesten Gegenden Wiens, in unmittelbarer Nähe des Naschmarkts und Karlsplatzes.

## Highlights der Wohnung:

- DG-Ausbau 2024
- Dachgeschosslage mit Lift
- Hochwertige Ausstattung:
  - Edler Parkettboden in allen Räumen
  - Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort
  - Klimatisierung in sämtlichen Räumen
  - Große Fenster mit elektrischen Außenrollläden
  - Moderne voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- Helle Räume durch große Fensterflächen

## Lage:

Die Wohnung liegt in einer erstklassigen Lage, nur wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt entfernt. Der berühmte Naschmarkt mit seinen vielfältigen kulinarischen Angeboten sowie der Karlsplatz mit Anbindung an mehrere U-Bahnlinien sind direkt vor der Haustür.

**Kontakt:** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, kontaktieren Sie uns gerne.

Diese Wohnung bietet das perfekte Zuhause für alle, die modernes Wohnen in zentraler, urbaner Lage schätzen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <50m

Klinik <300m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <250m  
Universität <150m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <200m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <75m  
Straßenbahn <350m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap