

Dachgeschoss-Wohnraum mit Terrasse und perfekter Anbindung!



Objektnummer: 73593

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,33 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,67 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.918,15 €
Kaltmiete (netto)	1.555,71 €
Kaltmiete	1.743,77 €
Betriebskosten:	188,06 €
USt.:	174,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



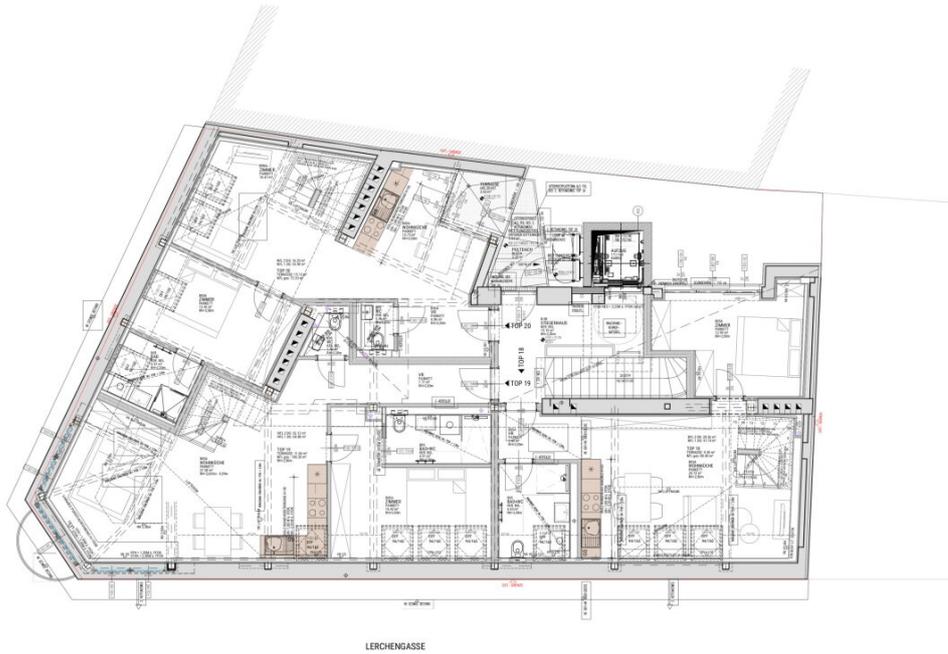
Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH









LERCHENGASSE

AUSFÜHRUNG

LER 36

1080 WIEN

GZ: 1222-01

18.07.2023

1222_01-ER36-A-UJ-MA-X-3007-B

FLÄCHEN

NUTZUNG	FLÄCHE
STIEGENHAUS	15,19m ²
RETTUNGSSTEG:	3,53m ²
RETTUNGSSTEG:	0,48m ²
TOP 18	
VR:	3,60m ²
BAD+WC:	6,43m ²
WOHNKÜCHE:	28,73m ²
ZIMMER:	12,99m ²
NSF DGT:	51,74m ²
NSF GESAMT:	80,00m ²
TERRASSE:	9,38m ²
ER TOP 18:	1,67m ²
TOP 19	
VR:	7,77m ²
WC:	1,46m ²
WOHNKÜCHE:	27,58m ²
ZIMMER:	16,43m ²
BAD+WC:	4,91m ²
NSF DGT:	68,08m ²
NSF GESAMT:	100,20m ²
TERRASSE:	11,06m ²
ER TOP 19:	1,67m ²
TOP 20	
VR:	4,89m ²
WC:	1,46m ²
WOHNKÜCHE:	13,75m ²
ZIMMER:	18,47m ²
BAD:	4,97m ²
NSF DGT:	55,97m ²
NSF GESAMT:	72,33m ²
TERRASSE:	3,66m ²
TERRASSE:	11,46m ²
ER TOP 20:	1,64m ²
SUMME NSF TOP 18-20:	175,79m ²

DACHGESCHOSS 1

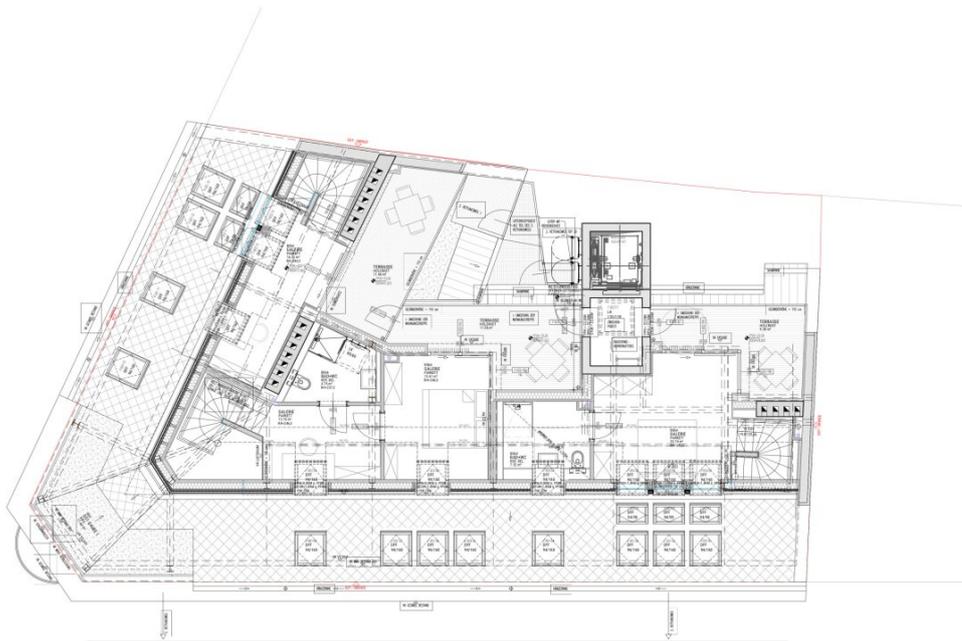
M 1:100

SEITE 07/09

© REDL + PARTNER Architekten ZT G



DACHGESCHOSS 2



AUSFÜHRUNG

LER 36

1080 WIEN

GZ: 1222-01

18.07.2023

1222_01-ER36-A-AU-MA-X-3008-B

FLÄCHEN

NUTZUNG	FLÄCHE
DG1 GAUBE 1:	11,54m ²
RETTUNGSSTEG	0,40m ²
TOP 18	
GALERIE	20,74m ²
BAD+WC:	7,53m ²
NGF DG2:	28,26m ²
NGF GESAMT:	80,00m ²
TERRASSE:	9,39m ²
ER TOP 18:	1,67m ²
TOP 19	
GALERIE:	13,76m ²
GALERIE:	13,61m ²
BAD+WC:	4,75m ²
NGF DG2:	32,12m ²
NGF GESAMT:	100,20m ²
TERRASSE:	11,06m ²
ER TOP 19:	1,67m ²
TOP 20	
GALERIE	16,95m ²
NGF DG2:	16,95m ²
NGF GESAMT:	72,33m ²
TERRASSE:	3,66m ²
TERRASSE:	11,46m ²
ER TOP 20:	1,64m ²
SUMME NGF TOP 18-20:	76,73m²

DACHGESCHOSS 2

M 1:100

SEITE 08/09

© REDL + PARTNER Architekten ZT G



Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Wohnraum mit Terrasse und perfekter Anbindung!

Dieser wunderschöne Erstbezug in der Josefstädter Straße besticht durch seine stilvolle Ausstattung und seiner optimalen Lage! Im Herzen des 8. Bezirks gelegen, bietet das Wohnhaus charmanten Altbaucharme mit bester Infrastruktur. Die zentrale Lage bietet eine sehr gute öffentliche Anbindung, sowie zahlreiche Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die nahegelegenen Parkanlagen sind der optimale Ort für nette Spaziergänge und Entspannung im Freien.

Diese Maisonettwohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und unterteilt sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Küchenzeile, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, ein separates WC, eine Terrasse im unteren Geschoss, sowie einer Galerie im oberen Geschoss mit traumhafter Terrasse!

Ausstattung

- Erstbezug
- voll ausgestattete Einbauküche mit allen Geräten
- Wunderschöne Parkettböden in Eiche - Diele geölt
- Feinsteinzeug im Küchen- und Sanitärbereich
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Kellerabteil

Ein Lift ist im Haus vorhanden. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

U6 Josefstädter Straße
Straßenbahnlinie 2, 5, 33, 46
Buslinie 13A, N8, N46, N71

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

zzgl. Warmwasser € 72,33 + € 7,23 = € 79,56

zzgl. Heizung € 108,06 + € 21,70 = € 130,20

Nebenkosten:

4 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap