Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse!

Objektnummer: 73591

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,67 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.024,62 €
Kaltmiete (netto)	1.632,56 €
Kaltmiete	1.840,56 €
Betriebskosten:	208,00 €
USt.:	184,06 €

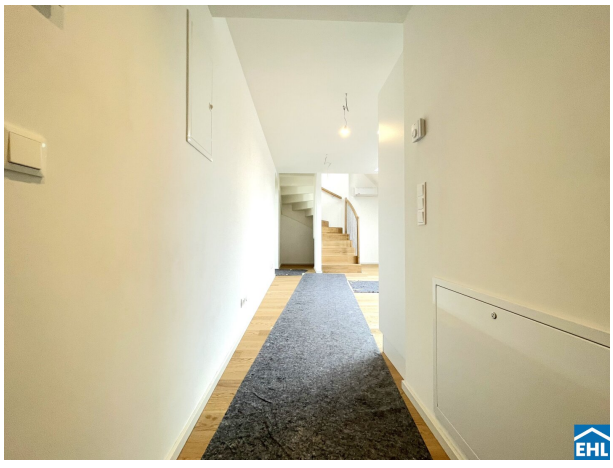
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

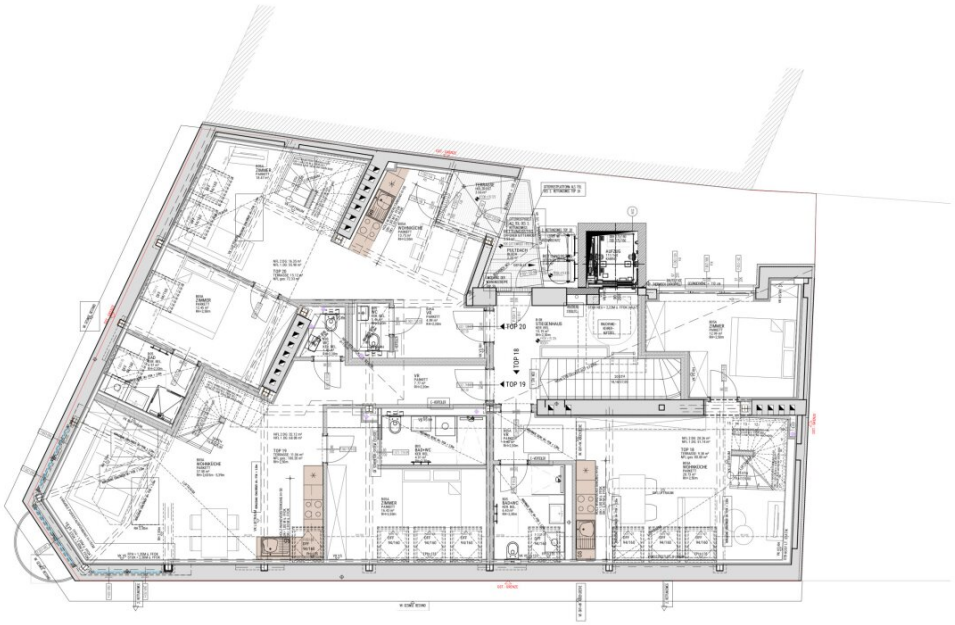
Ihr Ansprechpartner

Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH



DACHGESCHOSS 1



LERCHENGASSE

R
ARCHITEKTEN
ZT GMBH

AUSFÜHRUNG

LER 36

1080 WIEN

GZ: 1222-01

18.07.2023

1222_01-LER36-A-AU-MA-X-3007-B

FLÄCHEN

NUTZUNG	FLÄCHE
STIEGENHAUS:	15.19m²
RETTUNGSSTEG:	3.53m²
RETTUNGSSTEG:	0.48m²
TOP 18	
VR:	3.60m²
BAD+WC:	6.43m²
WOHNKÜCHE:	28.73m²
ZIMMER:	12.99m²
NGF DG1:	51.74m²
NGF GESAMT:	80.00m²
TERRASSE:	9.38m²
ER TOP 18:	1,67m²
TOP 19	
VR:	7.77m²
WC:	1.40m²
WOHNKÜCHE:	37.58m²
ZIMMER:	16.43m²
BAD+WC:	4.91m²
NGF DG1:	68.08m²
NGF GESAMT:	100.20m²
TERRASSE:	11.06m²
ER TOP 19:	1,67m²
TOP 20	
VR:	4.89m²
WC:	1.46m²
WOHNKÜCHE:	13.75m²
ZIMMER:	18.47m²
ZIMMER:	12.45m²
BAD:	4.97m²
NGF DG1:	55.97m²
NGF GESAMT:	72.33m²
TERRASSE:	3.66m²
TERRASSE:	11.46m²
ER TOP 20:	1,64m²
SUMME NGF TOP 18-20:	175.79m²

DACHGESCHOSS 1

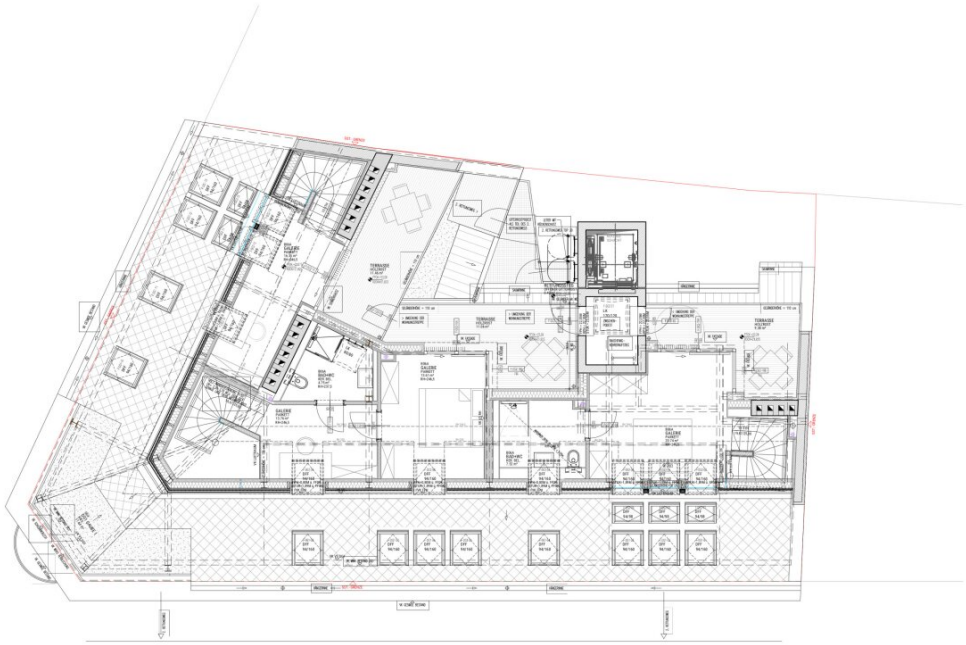
M 1:100

SEITE 07/09

© **RIEDL + PARTNER** Architekten ZT G

EHL

DACHGESCHOSS 2



R
ARCHITEKTEN
ZT GMBH

AUSFÜHRUNG

LER 36

1080 WIEN

GZ: 1222-01

18.07.2023

1222_01-LER36-A-AU-MA-X-3008-B

FLÄCHEN

NUTZUNG	FLÄCHE
DG1 GAUBE 1:	11.64m²
RETTUNGSSTEG	0.40m²
TOP 18	
GALERIE	20.74m²
BAD + WC:	7.52m²
NGF DG2:	28.26m²
NGF GESAMT:	80.00m²
TERRASSE:	9.38m²
ER TOP 18:	1,67m²
TOP 19	
GALERIE:	13.76m²
GALERIE:	13.61m²
BAD+WC:	4.75m²
NGF DG2:	32.12m²
NGF GESAMT:	100.20m²
TERRASSE:	11.06m²
ER TOP 19:	1,67m²
TOP 20	
GALERIE	16.35m²
NGF DG2:	16.35m²
NGF GESAMT:	72.33m²
TERRASSE:	3.66m²
TERRASSE:	11.46m²
ER TOP 20:	1,64m²
SUMME NGF TOP 18-20:	76.73m²

DACHGESCHOSS 2

M 1:100

© **RIEDL + PARTNER** Architekten ZT G

EHL

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse!

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.

Die moderne Maisonettwohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und unterteilt sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Küchenzeile, ein ruhiges Schlafzimmer, zwei Bäder mit WC und Dusche, 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 und 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 € 80,00 + € 8,00 = € 88,00
zzgl. Heizung € 120,00 + € 24,00 = € 144,00

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