

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56377

# Erstbezug eines Luxus-Dachgeschosses mit Fernblick auf Prater auf Stephansdom in der Nähe der Donauinsel



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

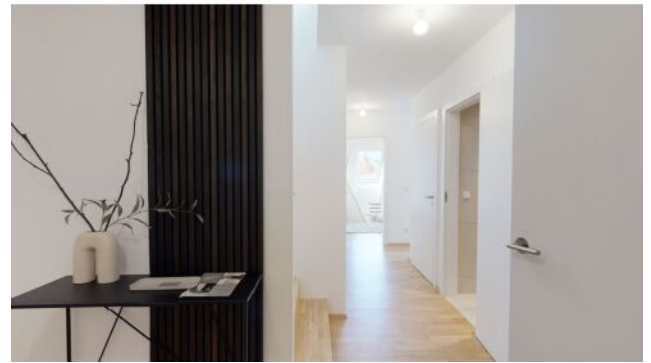
+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Erstbezug eines Luxus-Dachgeschosses mit Fernblick auf Prater auf Stephansdom in der Nähe der Donauinsel



### Lage

Ybbsstraße, 1020 Wien  
U1 Vorgartenstraße

### **LAGE. LAGE. LAGE.....**

Zur Vermietung gelangt ab sofort diese Erstbezug-DG-Wohnung im 2. Bezirk, in der Nähe der U-Bahn-Station "U1 Vorgartenstraße". Das konkrete Objekt ist als Maisonette konzipiert, hat ca. 124m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 9m<sup>2</sup> Terrasse und verfügt über 4 wunderschöne Zimmer mit tollen Stadtblick.

Das Gebäude wurde vor einigen Jahren saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Das Objekt besticht weiters durch eine äußerst attraktive Infrastruktur und lässt keinerlei Wünsche offen. In Ihrer unmittelbaren und weiteren Umgebung finden Sie ein breites Spektrum an Freizeit-, Erholungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten vor. So zum Beispiel:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen, Kindergärten
- Donauinsel
- etc..

### **Aufteilung 1. DG:**

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Bad mit Dusch
- Abstellraum

- Abstellraum
- Treppe

#### **Aufteilung 2. DG:**

- Schlafzimmer/Wohnzimmer/Büro
- WC
- Terrasse

#### **Ausstattung:**

- Video-Gegensprechanlage
- Klimaanlage
- LUXUS-Einbauküche
- Innen- und Außenbeschattung
- Fußbodenheizung
- Eiche-Echtholzparkett
- uvm.

#### **Kaution:**

4 BMM inkl. 20% USt.

Ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Wohnung wird unfurnished vermietet. Die Bilder sind nur Beispielbilder.



Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit über 500 aktuellen TOP-Objekten!

**In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 124,27 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 9,72 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	SOFORT
Bäder:	1	Mietdauer:	5 Jahre
WCs:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	2	Heizung:	Etagenheizung
Terrassen:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2021
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	28.02.2030
		HWB:	 31,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,8

## Ausstattung

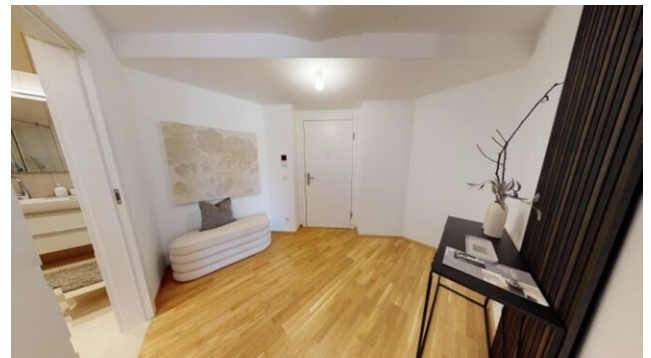
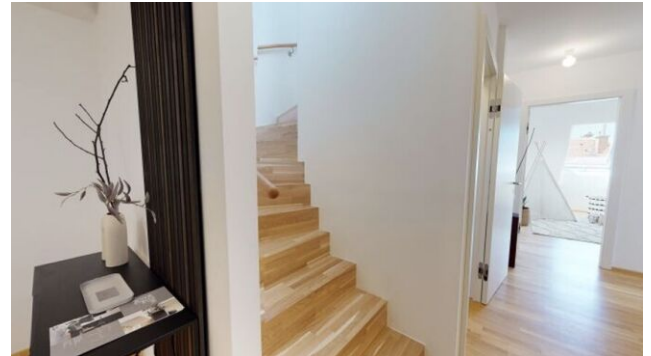
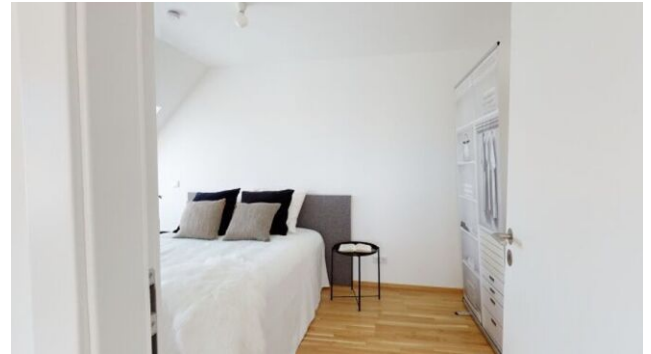
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz,
Fahrstuhl:	Personenaufzug		Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Kunststofffenster
Befeuerung:	Gas		Getrennte Toiletten
Ausblick:	Stadtblick		Dusche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	WCs:	Einbauküche
		Bad:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum
		Küche:	
		Extras:	

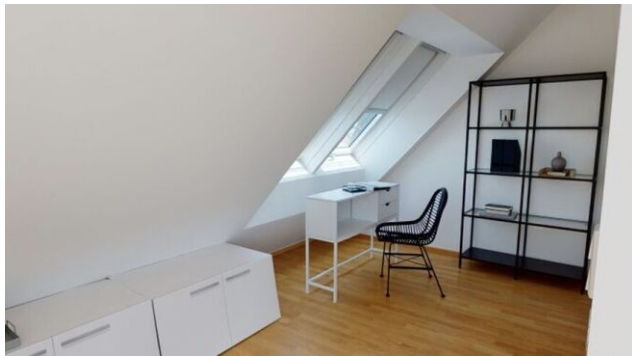
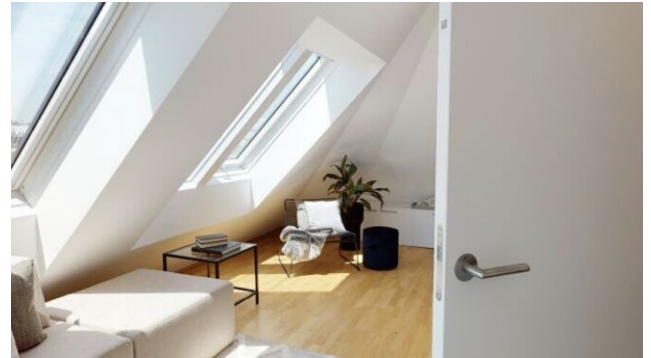
## Preisinformationen

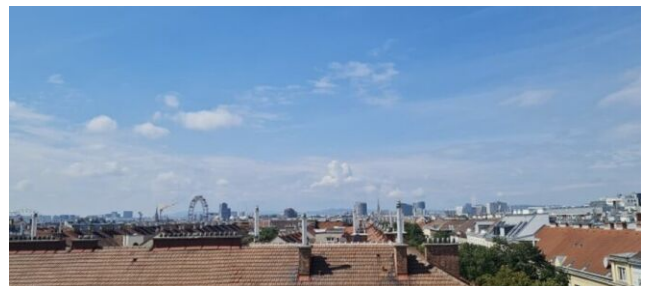
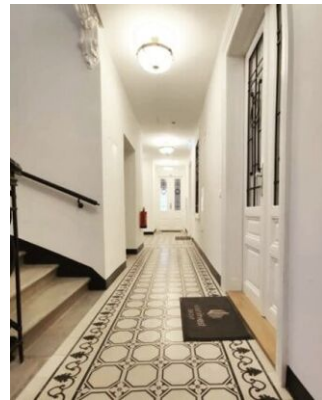
Gesamtmiete:	2.500,00 €	Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.055,05 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	190,96 €		
Liftkosten:	26,71 €		
Umsatzsteuer:	227,28 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.500,00 €		

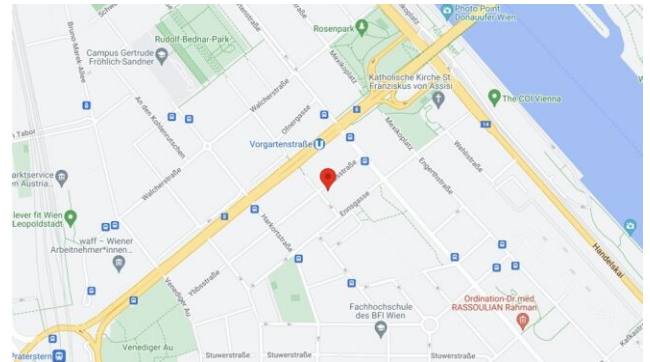
## Weitere Fotos





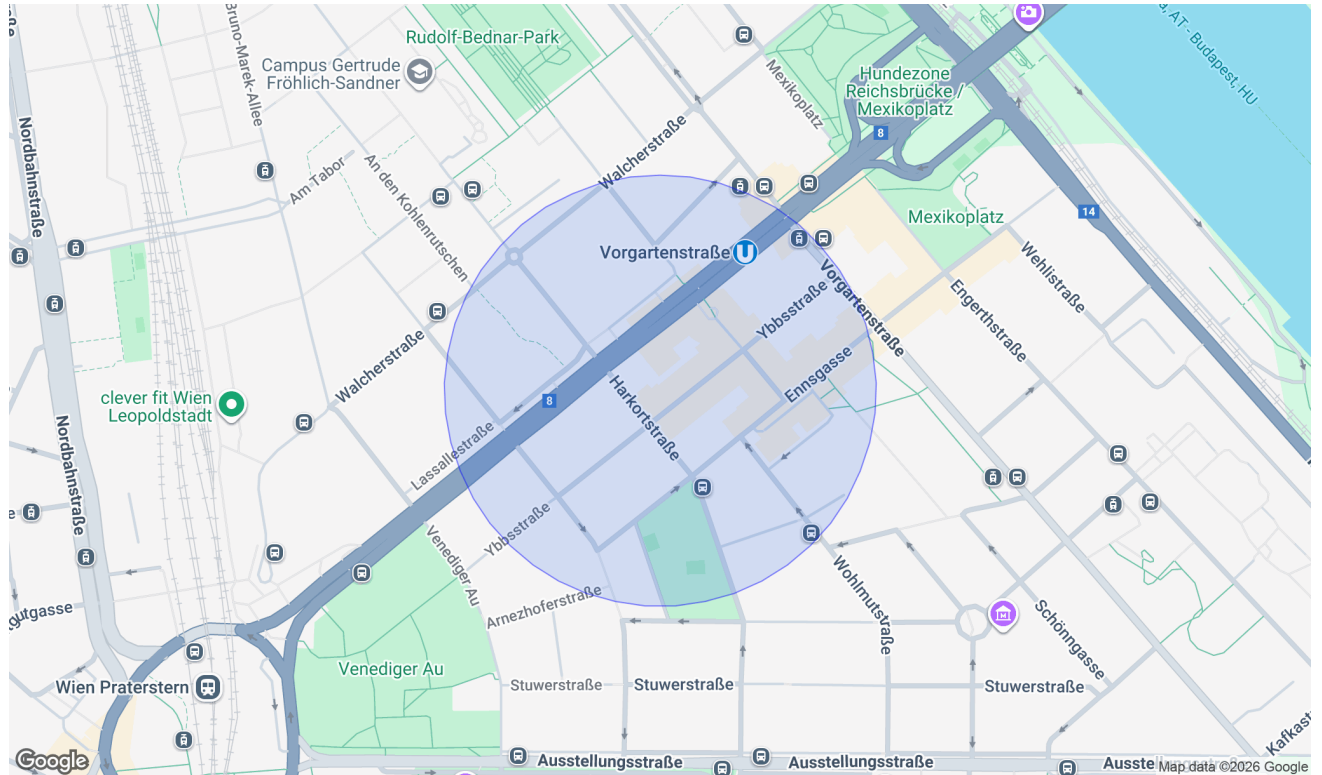






## Lage

1020 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Wohnfläche 125,27 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	14,83 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	33,58 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	15,88 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	12,57 m <sup>2</sup>
5	Bad	4,84 m <sup>2</sup>
6	WC	1,14 m <sup>2</sup>
7	TR	1,57 m <sup>2</sup>
8	AR	4,21 m <sup>2</sup>
9	Vorraum	2,63 m <sup>2</sup>
10	SPA	32,40 m <sup>2</sup>
11	WC	1,62 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	9,34 m <sup>2</sup>



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at