

Erstbezug: Wiener Klassik in der Dapontegasse



Objektnummer: 583256

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	2.939,54 €
Kaltmiete (netto)	2.360,00 €
Kaltmiete	2.672,31 €
Betriebskosten:	280,91 €
USt.:	267,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

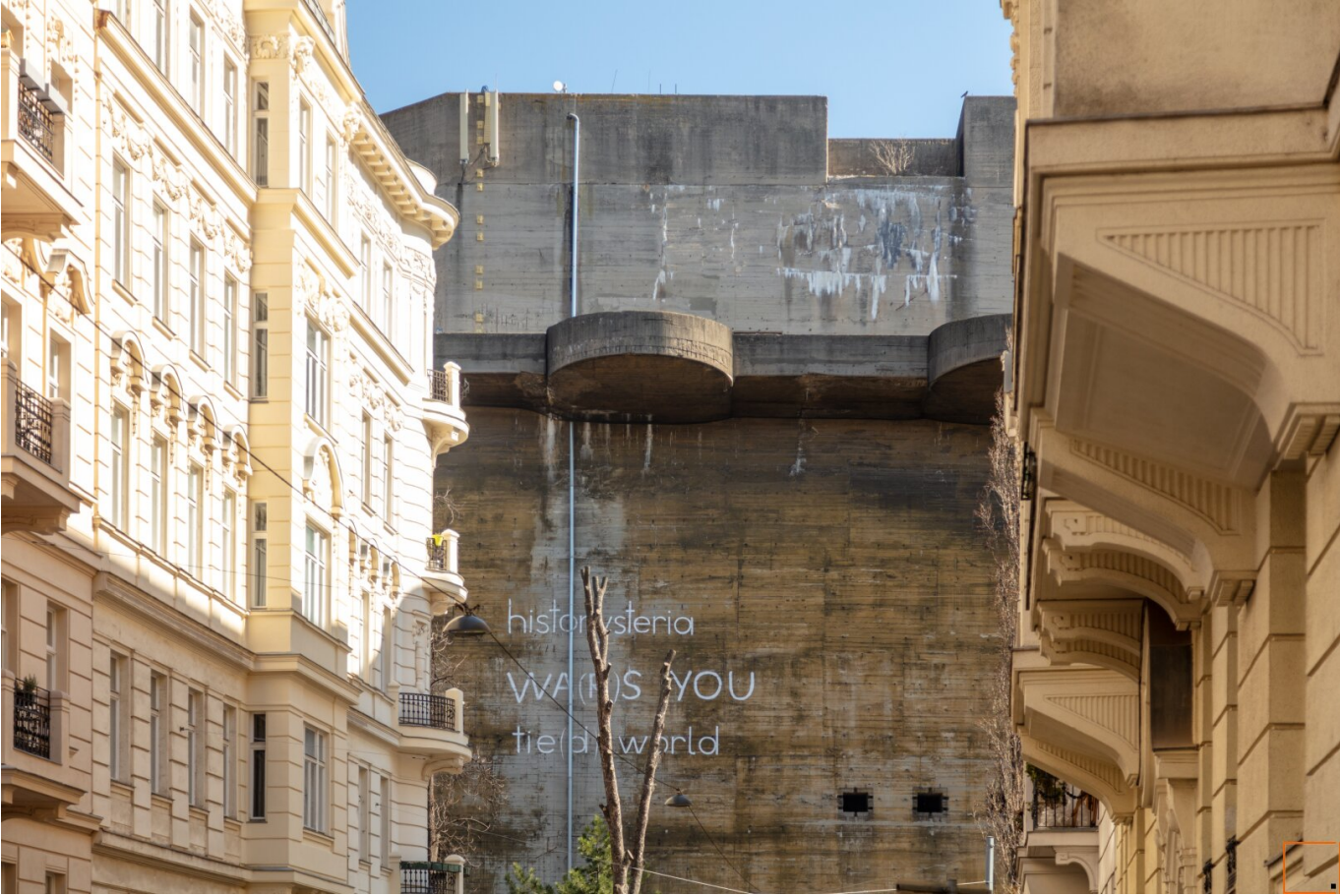
Elisabeth Rohr Real Estate e.U.



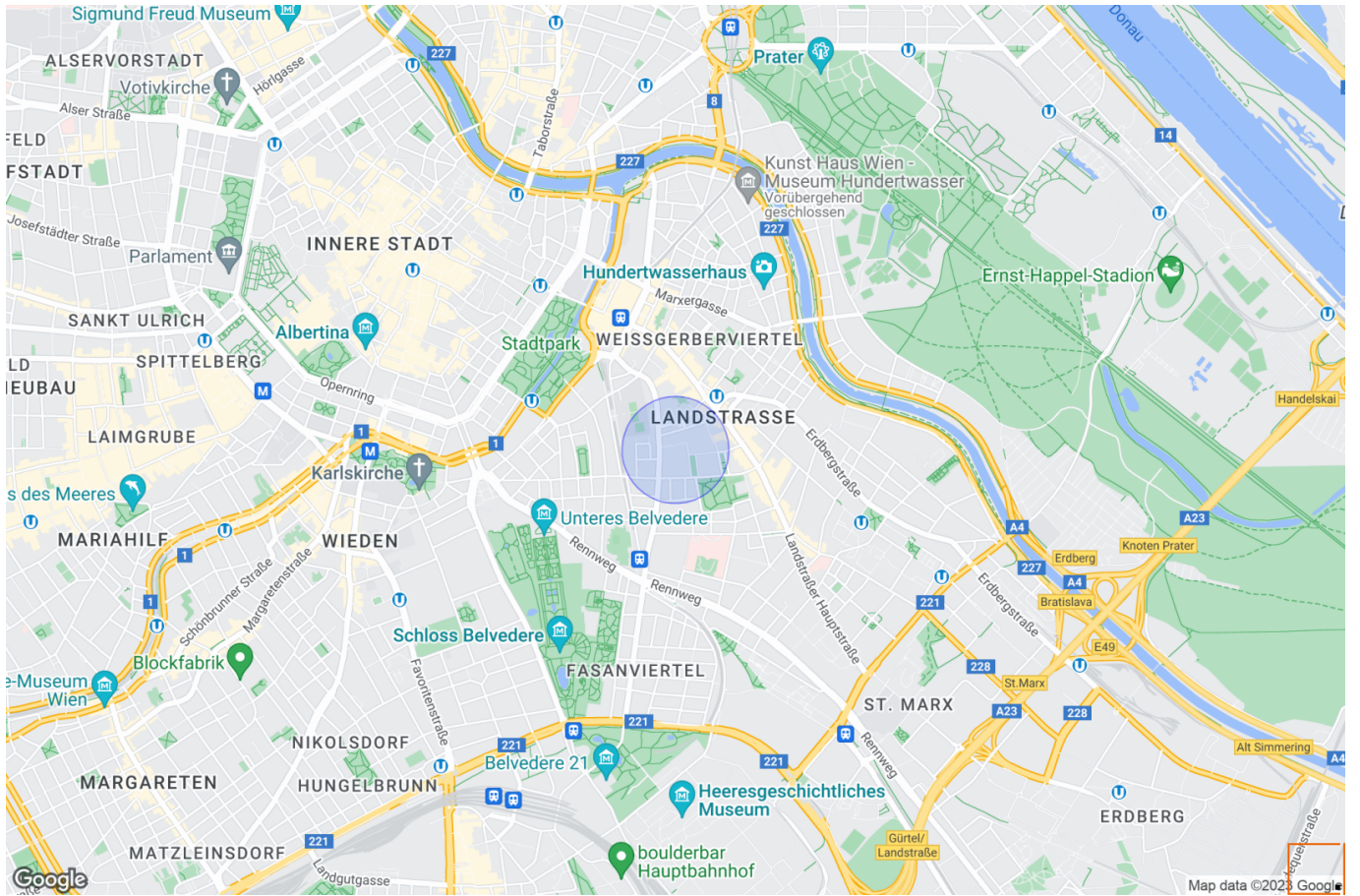








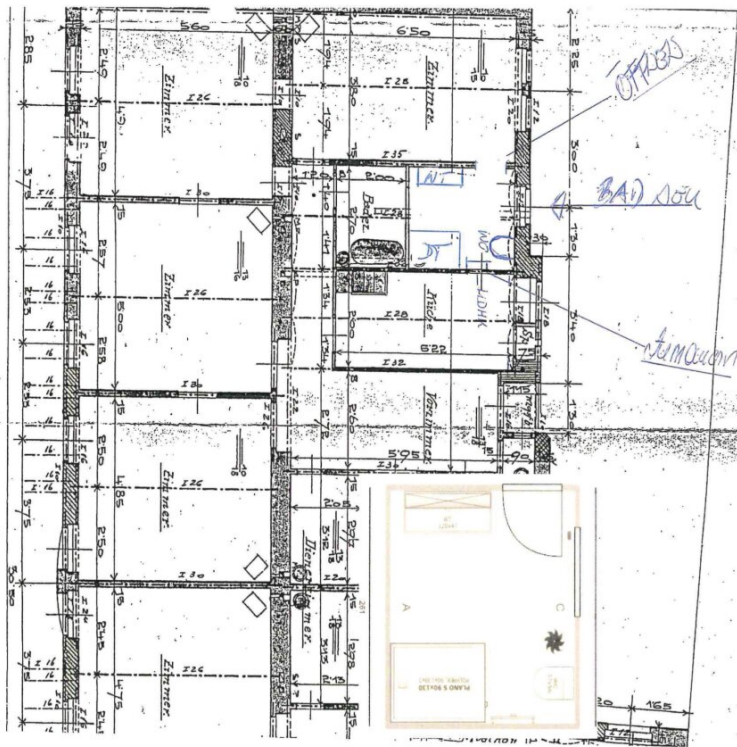




LINA JURITA LAURIEL

Ma van de wijk 6

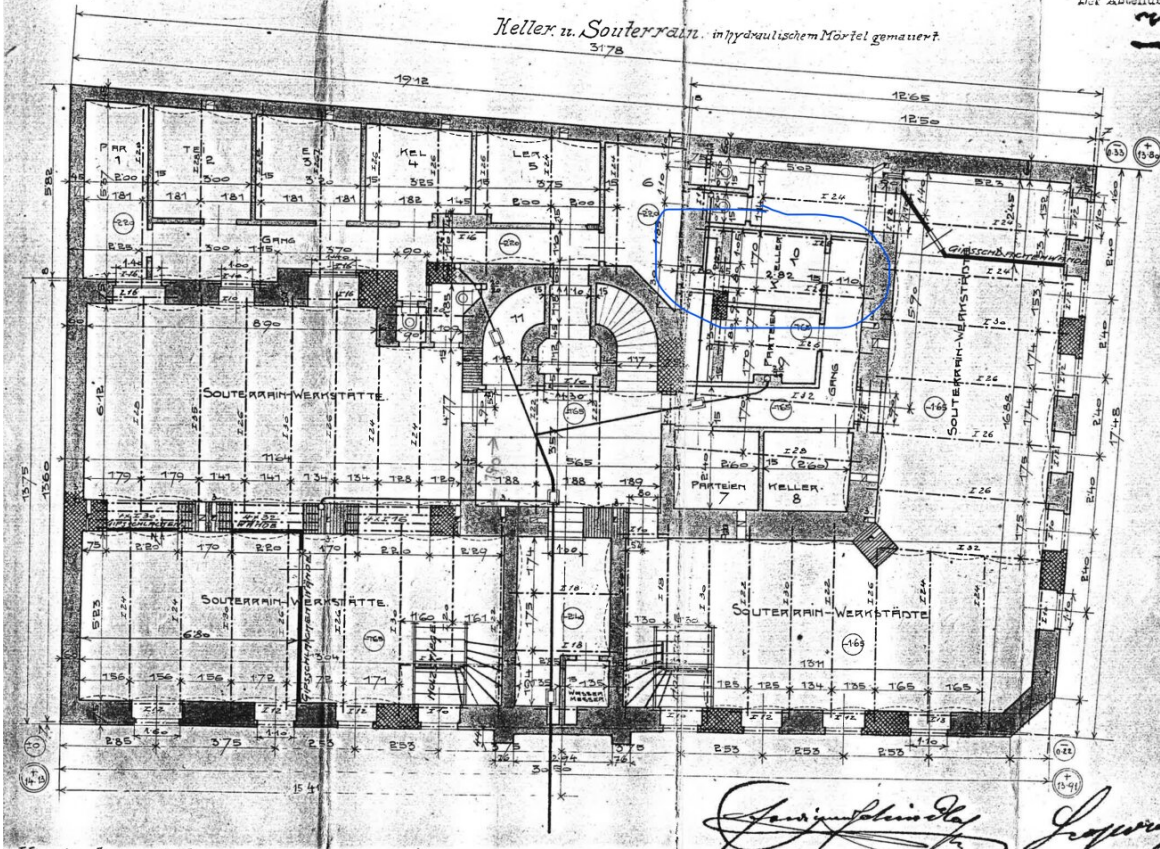
Mezzanine



Dau. Floriz Lampel.

MABT. XIV 4049
 GEHEHMIGT
 vom Wiener Magistrat Abt. XIV.
 am 26. 6. 1908
 Der Abtheilungspräsident
[Signature]

Keller u. Souterrain in hydraulischem Mörtel gemauert.
 3178



[Signature] *[Signature]*

Objektbeschreibung

MITTEN IM BOTSCHAFTSVIERTEL - KLASSISCHE WIENER ALTBAUWOHNUNG

Wohnungssuchende in Wien erliegen - ganz egal, woher sie kommen - zurecht dem Charme unserer wunderbaren Altbauwohnungen mit den herrlich hohen Räumen, den schönen Flügeltüren und den großen Kastenfenstern.

Wenn Sie ein wirkliches Original suchen, das zugleich auch alle Anforderungen an modernes Wohnen erfüllt, sind Sie hier genau richtig.

Zu einer klassischen Wiener Wohnung gehören ein großzügiges Entrée und eine große Garderobe, beides ist in dieser Wohnung vorhanden. Zudem wurde der Grundriss optimiert, ohne die Wohnung "zurechtzuschneiden".

Drei der vier großen Räume bilden eine Zimmerflucht, sie sind untereinander mit Flügeltüren verbunden, aber auch jeweils separat begehbar. In einen schönen Innenhof mit altem Baumbestand liegt das vierte große Zimmer, dem ein Ensuite-Bad mit Fenster und WC zugeordnet ist.

Das zweite Badezimmer ist vom Gang aus begehbar und verfügt ebenfalls über eine Dusche, Tageslicht über eine Oberlichte und einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Die Küche wurde soeben neu eingebaut und verfügt über modernste Geräte und unendlich viel Stauraum. Hier befindet sich auch das soeben neu eingebaute Brennwertgerät.

Vom großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie auch auf die Gästetoilette und zum gartenseitigen Klopfbalkon.

Besonders hervorzuheben sind die schweren Kronleuchter in zwei der vier Räume, im Vorraum und im Gang, die der Wohnung das typische imperiale Flair verleihen und heute im Einkauf unerschwinglich sind.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock (Mezzanin) über dem Hochparterre und ist von 2 Seiten belichtet. Sie gelangt vorerst für 5 Jahre zur Vermietung.

Die üppig gegliederte Fassade der Liegenschaft wurde soeben renoviert und ist prachtvoll anzusehen.

Die Raumaufteilung der Top 4 mit ca. 165 m² Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum
- begehbare Garderobe mit Fenster zum Stiegenhaus
- Gäste-WC
- gartenseitiger Balkon
- 3 große straßenseitige Zimmer - untereinander verbunden und getrennt begehbar
- 1 gartenseitiges Zimmer mit Ensuite-Bad
- 2. Badezimmer
- Küche

Ausstattung:

- Küche: Einbauküche inklusive aller Geräte
- Beheizung: neues Brennwertgerät
- Erstes Badezimmer: Walk-in Dusche, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss, Oberlichte für Tageslicht, Handtuchheizkörper
- Zweites ensuite-Badezimmer: Walk-In-Dusche, Doppelwaschtisch, Toilette, Spiegelkasten, Handtuchheizkörper
- Boden: schöner Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche, Fliesen in Bädern und WC
- Gegensprechanlage
- Lift ab dem Hochparterre
- Kellerabteil

Lage / Infrastruktur:

Gleich beim Arenbergpark und beim Dannebergplatz und einem der berühmten Flaktürme befindet sich diese prachtvolle Altbauwohnung, die ab sofort angemietet werden kann.

Sie kaufen Ihr Obst und Gemüse gerne direkt auf einem Markt? Sie genießen es, verschiedene Restaurants und Bars in fußläufiger Umgebung zu haben? Dank des nahe gelegenen Rochusmarkts und vieler bekannt guter Lokale sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Sie sind durch die beiden U3-Stationen "Rochusgasse" und "Kardinal-Nagl-Platz" bestens an Wiens öffentlichen Verkehr angebunden. In der nahe gelegenen Ungargasse fährt die Straßenbahn.

Der Verkehrsknotenpunkt "Landstraße-Wien Mitte" ist eine U-Bahnstation entfernt, der Stephansplatz in wenigen Minuten erreichbar. Im Shopping Center "The Mall" in Wien Mitte

können Sie nicht nur unter der Woche, sondern auch am Wochenende alle Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen und sind aufgrund der verschiedenen S-Bahnen und Regionalzüge auch an den Fernverkehr angebunden.

Von Ihrer neuen Wohnung gelangen Sie in nur 30 Minuten zum Flughafen, sei es mittels S-Bahn oder CAT, auch mit dem eigenen PKW sind Sie schnell in Schwechat.

In nächster Umgebung finden Sie selbstverständlich verschiedene Kindergärten sowie Volksschulen (VS St. Franziskus, VS Erdberg). Auch Ärzte, Apotheken und verschiedene Gesundheitseinrichtungen sind leicht erreichbar.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Prachtstück Wiener Kultur zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap