

**PROVISIONSFREI!!! vollklimatisierte 4-Zimmer Wohnung  
(Wfl. 127m<sup>2</sup>) mit privater Dachterrasse**



**Objektnummer: 2047**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	2.498,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.004,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.270,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,45 €
<b>USt.:</b>	227,10 €

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Froschauer

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 676 3625 144  
H +43 676 3625 144  
F +43 1 99742 46 99









IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**





IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

















IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

# Top 39

Dachgeschoss

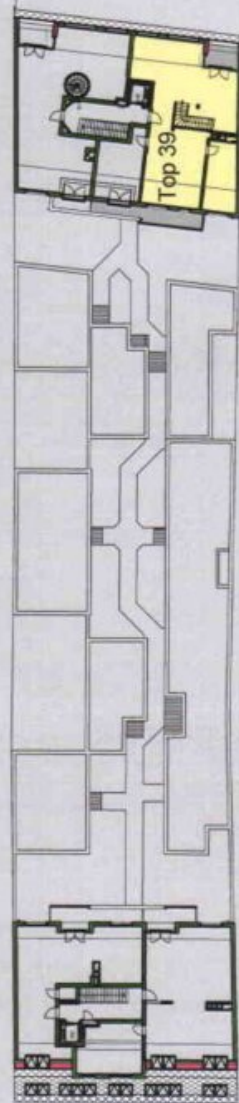
**Wohnfläche:** 126,88 m<sup>2</sup>  
**Terrassen:** 17,81 m<sup>2</sup>  
**Dachterrasse:** 74,95 m<sup>2</sup>

01/12/2009

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Wäschtische, VC's, Badewannen, Duschen und Küchen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



**Linke Wienzeile 126**  
**1060 Wien**





# Top 39

Dachterrasse

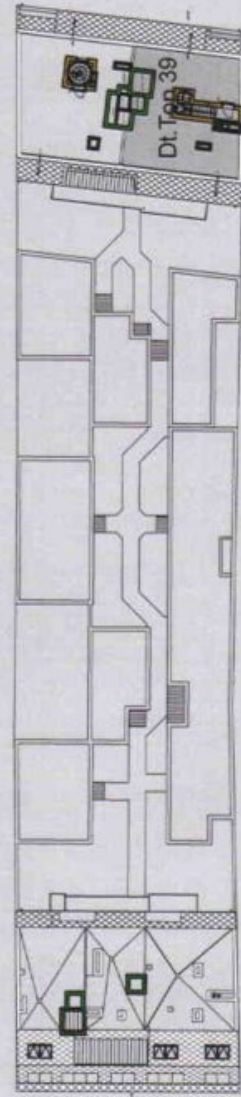
**Wohnfläche:** 126,88 m<sup>2</sup>  
**Terrassen:** 17,81 m<sup>2</sup>  
**Dachterrasse:** 74,95 m<sup>2</sup>

01/12/2009

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WC's, Badewannen, Duschen und Küchen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



**Linke Wienzeile 126**  
**1060 Wien**



# Objektbeschreibung

*Dachterrassenhit mit Traumausblick; 3 Freiflächen; vollständig klimatisiert;*

## Liebe/r Wohnungssuchende/r

Im wunderschönen 6. Bezirk (Mariahilf) steht diese traumhaft schöne 4-Zimmer Wohnung zur Vermietung.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 127m<sup>2</sup> überzeugt diese Wohnjuwel auf ganzer Linie. Insgesamt 3 Terrassen - eine davon am Dach (75m<sup>2</sup>) - runden das Angebot ab.

### Facts:

- riesiger Wohnbereich mit Stiegenaufgang zur Dachterrasse
  - Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
  - Süd-Ost Terrasse angrenzend zum Wohnbereich
- Master-Bedroom mit eigenem Badezimmer und Ausgang auf eine Nord-West Terrasse
  - 2 weitere (Schlaf)zimmer
- Hauptbadezimmer mit Tageslicht, Doppelwaschtisch, Dusche u. Wanne
- 360-Grad Dachterrasse mit Rundumblick vom 8. Stockwerk (Strom u. Wasseranschluss vorhanden)
  - Zentralheizung
  - Klimaanlage in allen Zimmern
- hauseigene Tiefgarage (pro Stellplatz 110€)
  - Raffstores an allen Fenstern
  - Kabelanschluss in allen Zimmern

Äußerst angenehm ist die attraktive Lage im 6. Bezirk. Nur wenige Meter entfernt, befindet sich die U4-Station "Pilgramgasse" und auch die U3-Station "Zieglergasse" welche sich in Österreichs größter Einkaufsstraße, der Mariahilfer Straße, befindet, liegt in Gehweite (ca. 900m).

Den Naschmarkt, Wiens größten Markt, welcher sich großer Beliebtheit erfreut, erreichen Sie mit der U-Bahn nach nur 1 Station. Noch eine weitere Station und Sie erreichen den Karlsplatz im Stadtzentrum.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann für 110€ inkl. Betriebskosten angemeldet werden.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Vorab steht Ihnen, unter folgendem Link, ein 360-Grad Rundgang zur Verfügung, um sich



einen ersten Eindruck zu verschaffen:  
<https://my.matterport.com/show/?m=5TXF6XnCF4J>

*3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit  
(gewerblicher Vermieter)*

---

### **360-Grad Rundgang:**

Im 360-Grad Rundgang können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Klicken Sie links unten auf den "Play Button" um sich automatisch durch die Wohnung führen zu lassen.

Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich selbstständig durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap