

**großzügige DG-Maisonette-Wohnung mit Freiflächen &  
Klimaanlage (Videobesichtigung möglich)**



**Objektnummer: 25284**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzgries
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	215,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Gesamtmiete	4.792,60 €
Kaltmiete (netto)	3.915,92 €
Kaltmiete	4.356,91 €
Betriebskosten:	440,99 €
USt.:	435,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



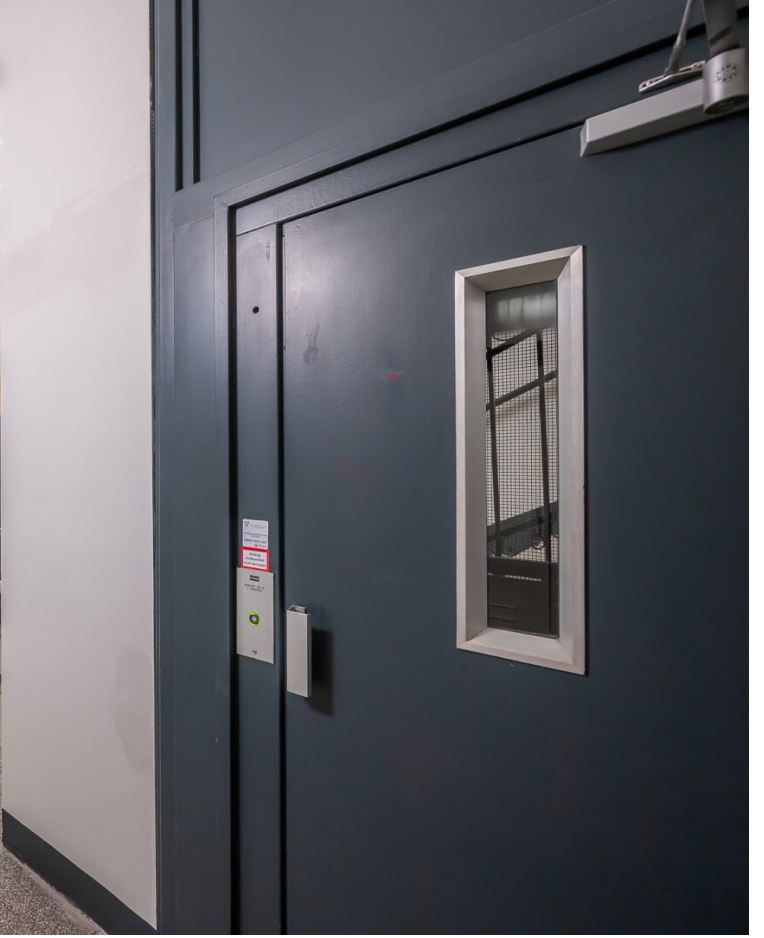




























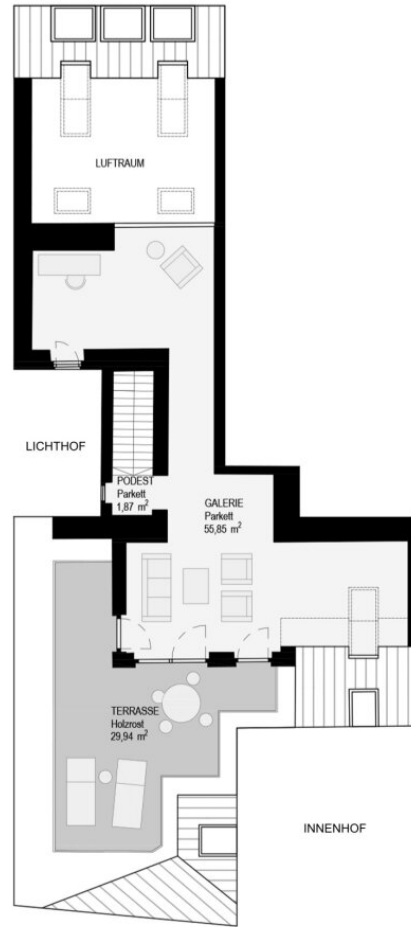








1.DACHGESCHOSS

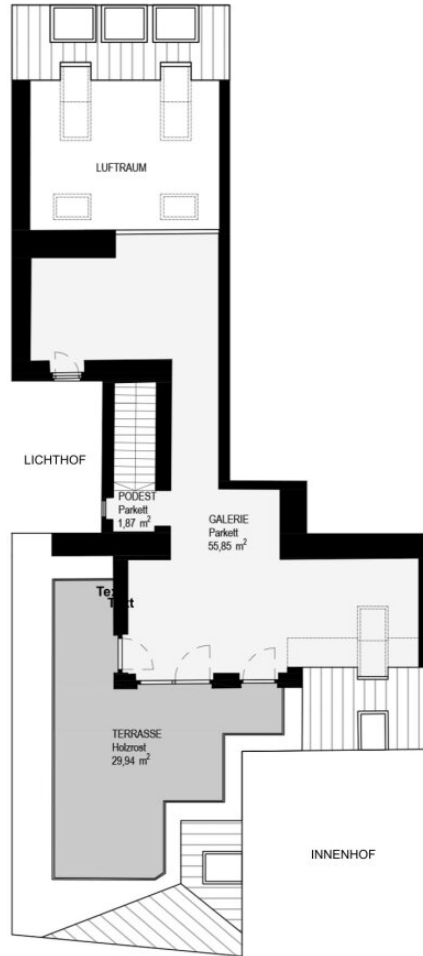


GALERIEGESCHOSS





1.DACHGESCHOSS



GALERIEGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer [Videobesichtigung](#) vorab auf unserer Homepage.**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem [Link](#) aus:**

**[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Salzgries 16 / Philipp Renner, M.A. auswählen!).**

**Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.**

**Herzlichen Dank!**

**Hinweis:** Besichtigungen sind ab Dienstag den 24.9. möglich! Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung derzeit in der Sanierungsphase (Baustelle!) befindet, weshalb Kinder nicht zur Besichtigung mitgebracht werden können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und Ihre Rücksichtnahme!

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Diese großzügige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung wurde unter Zuhilfenahme hochwertigster Materialien technisch wie optisch komplett neu hergestellt und steht ab 1. November zu befristeter Vermietung (5 Jahre)! Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach DG AUSBAU 2024.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Über den langen **Vorraum** (rd. 13m<sup>2</sup>) mit Garderobennische erreichen Sie:

- die große **Wohnküche** (rd. 43m<sup>2</sup>) mit vollausgestatteter, zeitloser Küche in Beige mit Zugang zur südseitigen **Loggia** und zum Treppenaufgang,
- das separate **Gäste-WC** mit Handwaschbecken und Fenster in den Lichthof, sowie
- den "zweiten" Teil des **Wohnzimmers** (rd. 18m<sup>2</sup>).

Über das gemütliche Wohnzimmer begehbar ist:

- ein rd. 17m<sup>2</sup> großes **Zimmer**,
- ein kleiner **Balkon** (rd. 4m<sup>2</sup>),

- das kleinere der beiden **Badezimmer mit Dusche** und Waschmaschinen-Anschluss,
- das große Schlafzimmer (rd. 3m<sup>2</sup>) mit zweitem Zugang zum Balkon und einem tagesbelichteten, großen **en-suite Badezimmer**, (rd. 16m<sup>2</sup>) ausgestattet mit einer Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

In den oberen Etage, welche über die Wohnküche erreichbar ist, stehen Ihnen rd. 57m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die offene Gestaltung der **Galerie** lässt viele verschiedene Möglichkeiten der Nutzung zu. Hier befindet sich auch der Ausgang zur rd. 30m<sup>2</sup> großen **Dachterrasse**.

Sämtliche verwendeten Materialien und Produkte werden auch höchsten Ansprüchen gerecht. Geheizt werden alle Wohneinheiten über eine Fußbodenheizung (Wärmepumpe).

Das Angebot rundet ein eigener, kleiner **Einlagerungsraum** im Keller des Hauses ab.

## Lage / Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in der zentralsten Lage Wiens mit einer sehr guten Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie das gesamte Spektrum der innerstädtischen Gastronomie und zahlreiche, beliebte Ziele für Freizeitaktivitäten sind fußläufig gut erreichbar. Der Schwedenplatz und der Hohe Markt befinden sich in unmittelbarer Fußnähe.

Durch die Ringlinien und die U-Bahn (U1/U4 "Schwedenplatz" 450m entfernt - 6 Gehminuten; U2/U4 "Schottenring" 550m entfernt - 7 Gehminuten) ist die öffentliche Anbindung als perfekt zu bezeichnen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap