

**EXKLUSIVE 54m<sup>2</sup> DACHTERRASSE, FERNBLICK**
**KONTAKT**


**Frau DI Lisa Jartschitsch**  
 jartschitsch@immoagency.at  
**Mobil.:** +43 677 613 72 752



**OBJEKT NR. 28917 / MIETE**

**Immobilienart:** Wohnung  
**Bundesland:** Wien  
**PLZ/Ort:** 1120 Wien

**Nähe/Gebiet:** Rosasgasse, Bischoffgasse  
**Lage:** Hof & Strassenlage  
**Verkehrsverbindung:** Bus Linie 10A,9A,63A, U4  
 Meidling Hauptstraße, U6 Niederhofstraße

**DETAILDATEN**

**Wohnfläche:** 137 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**zentral begehbar:** ja  
**Anzahl Bäder:** 2  
**Anzahl WC's:** 2  
**Terrasse:** 54 m<sup>2</sup>  
**Orientierung:** Süd-West  
**Möblierung:** Küche  
**Fenster:** PVC-Isolierfenster  
**Böden:** Parkett, Fliesen  
**Heizung:** Gasetagenheizung (Fußbodenheizung)

**Stock:** Dachgeschoss  
**Lift:** ja  
**Keller:** 3 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 2011  
**Zustand Objekt:** Sehr gut  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Energieausweis:**  HWB: 38  
**gültig bis:** 29.11.2022  fGEE: 0.92

**KOSTEN/BEZUGSDATEN**

**Nettomiete:** € 1.584,-  
**Betriebskosten netto:** € 225,-  
**Umsatzsteuer gesamt:** € 181,-  
**Gesamtmiete:** € 1.990,-

**bezugsfertig:** ab sofort  
**Mietdauer:** 5 Jahre  
**Kautions:** € 5.970,-  
**Provision:** 2 BMM zzgl. 20% USt

**BESCHREIBUNG**

**\*\*\*HOHE WOHNQUALITÄT MIT ca. 54 m<sup>2</sup> DACHTERRASSE\*\*\***

Zur Vermietung gelangt eine **STILVOLLE DG-** Wohnung mit **WUNDERBAREM FERNBLICK, IDEALEM GRUNDRISS** und **4 GETRENNT BEGEBAREN** Zimmern!

**CHARMANTE** und **HELLE 4 ZIMMER WOHNUNG - mit ca. 137 m<sup>2</sup> WOHNUTZFLÄCHE UND ca. 54 m<sup>2</sup> DACHTERRASSE** befindet sich in der Nähe der **ROSASGASSE**, im 12. Wiener Bezirk.

Die Zimmer sind getrennt begehbar und sind großzügig geschnitten! Das Herzstück der Wohnung ist, abgesehen von der tollen Terrasse, die **GROSSZÜGIGE** und **GERÄUMIGE WOHNKÜCHE** mit etwa 47,59 m<sup>2</sup>, welche westlich ausgerichtet ist.

**RAUMAUFTEILUNG:****EBENE1 - WOHNEBENE:**

- VORRAUM - ca. 11,85 m<sup>2</sup> mit GARDEROBE
- **WOHNKÜCHE mit VOLL AUSGESTATTETER EINBAUKÜCHE - ca. 47,59 m<sup>2</sup> (Aufgang zur Dachterrasse!)**
- ZIMMER - ca. 18,45 m<sup>2</sup>
- ZIMMER - ca. 17,30 m<sup>2</sup>
- ZIMMER - ca. 26,49 m<sup>2</sup>
- BAD MIT BADEWANNE - ca. 7,34 m<sup>2</sup>
- BAD MIT DUSCHE UND WC
- SEPARATES WC I im Eingangsbereich
- ABSTELLRAUM

**EBENE 2:**

- **DACHTERRASSE: ca. 54 m<sup>2</sup>**

**AUSSTATTUNG:**

- Bodenbelag: hochwertige Eichenparkettboden
- Bodenbelag in den Sanitärbereichen: Fliesen
- PVC Isolierfenster
- **Klimageräte in 3 Wohnräumen**
- Elektrisch bedienbare Jalousien bei den Dachflächenfenstern
- Küchenausstattung: Abwasch, Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler.
- Bad: Badewanne, Waschbecken, WC, Sprossenheizkörper, Fenster in den Lichthof
- Dachterrasse: Wasser und Stromanschluss vorhanden.

Geheizt wird mit GASETAGENHEIZUNG (Fußbodenheizung)

KABEL- ANSCHLÜSSE sind vorhanden.

Ein überdachter FAHRRADABSTELLPLATZ ist zur allgemeinen Benützung Innenhof vorhanden!

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF:**

- HBW: B 37,54 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: B 0.927

**LAGE:**

Die Wohnung befindet sich in einer RUHIGEN SEITENGASSE mit SEHR GUTER INFRASTRUKTUR, Nähe Bischoffgasse bzw. Rosasgasse.

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:**

Bus Linie 9A, 10A, 63A

U4 Meidling Hauptstraße, U6 Niederhofstraße

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, RESTAURANTS UND BARS befinden sich in der UMGEBUNG - SCHÖNBRUNNER STRASSE!

Spar Markt - ca. 250 m

