



# Hoch hinaus!

Objektnr. 2104/2598, Wien 4., Wieden

Schlafzimmer: 3 

Bäder: 1 

Status: **Verfügbar**

Fläche: **129,99 m<sup>2</sup>**

Objektnr.: **2104/2598**

Mietpreis: **1.999 EUR**

## Hoch hinaus!

Diese 4-Zimmer Dachgeschoß-Maisonette in einem gepflegten Altbau ist nur ein paar Schritte von der Rainergasse, der Wiedner Hauptstraße und dem Alois Drasche Park entfernt. Der weitläufige Grundriss eignet sich hervorragend für Menschen mit großzügigem Wohnbedarf.

Vom repräsentativen Entree sind die drei Schlafzimmer, als auch die beiden Bäder mit Toilette zu begehen. Über eine breite Holzterasse gelangt man in die zweite Ebene mit dem riesigen, rund 52m<sup>2</sup> großen Wohnsalon mit Küchenzeile. Ein paar Stufen weiter lädt die kleine Terrasse zum entspannen ein. Ein kleiner, aber feiner Kraftort in Hofruhelage.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand, klassische Parkettböden ergänzen das Angebot.

## Raumaufteilung

### 1.Ebene

- 2 große Zimmer
- Kabinett
- Bad mit Wanne
- Toilette
- Abstellraum
- Extra Toilette
- Vorraum

### 2.Ebene

- Wohnsalon mit Küchenzeile ca. 52,42m<sup>2</sup>
- Terrasse ca, 3,90m<sup>2</sup>
- Abstellraum

## Ausstattung

- Parkettböden
- Gasetagenheizung
- Klimaanlage

## Lage & Umgebung

Gute Nahversorgung ist durch die Nähe zur Wiedner Hauptstraße gegeben.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Perfekte öffentliche Anbindung durch die Linien 13A, 1, 62 und WLB.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH ist als Doppelmakler tätig.

## Factsheet

<b>Energieausweis</b>	liegt vor
<b>HWB</b>	79.7
<b>HWB-Klasse</b>	C
<b>fGEE</b>	1.92
<b>fGEE-Klasse</b>	D
<b>Zimmeranzahl</b>	4
<b>Mietdauer max.</b>	60 Monate
<b>Heizung</b>	Gas, Gasetagenheizung
<b>Summe BK exkl. USt.</b>	293.78 EUR
<b>Summe BK inkl. USt.</b>	323.16 EUR
<b>Miete netto</b>	1510.7 EUR
<b>Gesamtbelastung</b>	1999.01 EUR
<b>Kaution</b>	4.950,-
<b>Provision</b>	3.021,42 plus 20.0% USt.



**Christina Radel**

Immobilienmakler



Tel: +43 676 / 839 85 813



E-Mail: [christina.radel@wpb-makler.com](mailto:christina.radel@wpb-makler.com)