

**Warning:** str\_replace() expects at least 3 parameters, 2 given in /var/home/hochreal\_at/www/druck.php on line 22

**Warning:** str\_replace() expects at least 3 parameters, 2 given in /var/home/hochreal\_at/www/druck.php on line 23

**Warning:** str\_replace() expects at least 3 parameters, 2 given in /var/home/hochreal\_at/www/druck.php on line 24

**Warning:** Cannot modify header information - headers already sent by (output started at /var/home/hochreal\_at/www/druck.php:22) in /var/home/hochreal\_at/www/druck.php on line 26

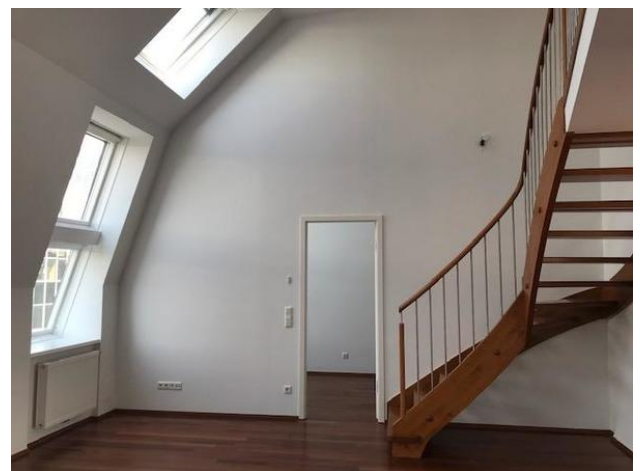


## Exklusiver 3 1/2-Zimmer Dachmisonettentraum mit 2 Terrassen nahe Donaukanal

---

### Ansprechperson

Name: Sylvia Hochleitner  
Telefon: +43 664 / 5256091  
EMail: office@hochreal.at



## Objektdaten

Objektnummer: 2110/172  
Adresse: Wien 9., Alsergrund; 1090 Wien  
Stock: Dachgeschoss  
Baujahr: ca. 1900  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 104,30  
HWB-Klasse: D  
Fläche: ca. 133,84 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 3  
Mietdauer: unbefristet  
Heizung: Gasetagenheizung

## Preise

Miete netto: 1.784,10 EUR  
Enthaltene MWSt.: 178,41 EUR  
Gesamtbelastung: 1.962,51 EUR  
Kautions: € 7.850,--

---

**Exklusiver, moderner 4 Zimmer Dachgeschoss-Maisonetten-Traum mit 2 Terrassen nahe Franz-Josephs- Bahnhof**  
**Norbergstraße 6, Spittelauerplatz 8/Top 22 b, 1090 Wien**  
**Größe: ca. 133,84m<sup>2</sup> Preis: Euro 1962,51 inkl BK und 10% Mwst.**  
**Kontaktperson: Michaela Pongratz, Tel.: +43 676 515 48 10**

**Exklusiver, moderner 4 Zimmer Dachgeschoss-Maisonetten-Traum mit 2 Terrassen**  
Diese besonders **helle, moderne, klimatisierte Maisonett-Dachgeschosswohnung** befindet sich im **5. Liftstock (=Atelierstockwerk)** eines **gepflegten Altbaus in zentraler und verkehrsgünstiger Lage des 9. Bezirks**.  
Sie besteht aus einem **hellen Vorraum mit Zugang zu einem Extra-Gäste-WC**, einem **Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss** und **direktem Zugang auf die Dachterrasse**. Gleich anschließend gelangt man in die **großzügige, mit allen Geräten ausgestatteten, Küche mit Barelement**. Diese **moderne, helle offene Küche** verfügt über ausreichend Raum für einen Essplatz und bietet durch den **direktem Zugang auf die ostseitige, hofseitig gelegene, Terrasse** besonders hohe Lebensqualität.. In der gleichen Ebene befinden sich noch **ein großzügiger, imposanter heller Wohnraum mit großflächigen modernen, geraden und schrägen Dachfenstern** (wirkt wie verglastes Dachgewölbe) sowie **ein schmäleres, ebenso helles, Zimmer** (z.B. Arbeitszimmer) mit anschließendem Badezimmer. Von dem großen Raum führt eine **hübsche, sehr gediegene**

**Wendeltreppe** auf den **Galeriebereich**. Dort befinden sich **ein weiteres Zimmer (Schlafzimmer) mit Ensuite-Badezimmer (mit Wanne, Waschbecken und WC)** und ein weiteres sehr **schmales Zimmer** (ev. begehbare Garderobe od. auch Arbeitszimmer) sowie ein direktem Zugang zur **zweiten ebenso ostseitig gelegenen Terrasse**. In allen Räumen ist eine **Klimaanlage** vorhanden.

In allen Räumen befindet sich ein **gediegener Kirschparkettboden**, die **Nassräume sind hell und neutral verflies**. Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**. Die **Fenster und Glasschiebetüren** zu den Terrassen sind **neuwertig**. Ein **Kellerabteil** ist zugeordnet.

**In dieser modernen Dachgeschosswohnung lassen sich qualitätsvolles Wohnen und Arbeiten (z.B. Architekt, Grafiker) in stilvollen Ambiente perfekt kombinieren.**

Sie ist besonders **verkehrsgünstig** gelegen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist fabelhaft: **U4 Station/Friedensbrücke, Haltestellen der Straßenbahnlinien 5, 33 befinden sich in Geh-Nähe**. Der **Franz Josepchs-Bahnhof** ist extrem nahe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung - der **Donaukanal** (leicht zu Fuß und auch mit dem Fahrrad zu erreichen) mit zahlreichen Bars und Lokalitäten lädt zum Erholen und Verweilen ein.

*Als Kautio werden 4 Bruttomonatsmieten verrechnet.*

*Der Kunde/mögliche Käufer wurde ausdrücklich bezüglich der Namhaftmachung des Objektes und bezüglich des Rücktrittsrechtes vom Maklervertrag gemäß § 11 FAAG informiert.*

*Als Vermittlungsprovision verrechnen wir zwei Bruttomonatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Für nähere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben mit vorzüglicher Hochachtung .*

*Sylvia Hochleitner 0664 5256091*

*Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Homepage [www.hochreal.at](http://www.hochreal.at)*

**Weitere Bilder**



IMG\_2936



IMG\_0476





IMG\_3445



IMG\_3446



IMG\_0478



IMG\_0471



IMG\_0483





IMG\_0503



IMG\_0495



IMG\_0506



IMG\_2940



IMG\_0498



IMG\_0484





IMG\_2964



IMG\_2963



IMG\_0416

**Fatal error:** Call to undefined function `get_footer()` in `/var/home/hochreal_at/www/druck.php` on line **1242**