



Immobilien-Vermittlung

## 1160 Wien, Hasnerstraße: Moderne, großzügige 4-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit Terrasse!



### 1160 Wien, Hasnerstraße, Dachgeschoß

**DG-Wohnung** in saniertem, ehemaligen Zinshaus mit neu errichteter Liftanlage und Doppelgarage im Haus.

**4 Zimmer**, laut Grundriss **107,23 m<sup>2</sup> + 16,70 m<sup>2</sup> Terrasse** auf der Wohnebene + 3,14 m<sup>2</sup> **Kellerabteil + PKW GARAGE**  
**Porta-Sicherheitseingangstüre** 15-fache Tresor-Verriegelung.  
**Wohn-Entree** großzügig, **Keramikböden** im Eiche-Look, A/C und Bodenkühlung. **Bad 1 mit Badewanne**, Glasabtrennung für Dusche, Designer-**Doppelwaschbecken**, **übergroße Feinsteinzeugplatten an Wänden und Böden**, **Elektrolux-Waschmaschine**. **Zwei Schlafzimmer** mit **Holzfußböden**, **begehbare Garderobe – Abstellraum**. **WC 1 mit Geberit-Handwaschbecken**.  
Vom Entree geht eine breite **Vollholztreppe** aus Eiche mit Glas-Seitenelementen **in das OG**. Im OG befindet sich ein **riesiger Wohn-Küchenraum**; **Maß-Einbauküche mit Elektrolux Geräten**; **4er-Ceranfeld-Herd**. **Terrasse** auf der Wohnebene, lichtdurchflutet durch ca. **6 m<sup>2</sup> Winkhaus-Terrassen-Glasschiebetüren**; **elektr. Somfy-Außenjalousien mit Sonnenschutz** innen.  
Im OG ist noch ein **extragroßes WC mit Handwaschbecken**.  
In der ganzen Wohnung großteils **Halogen-Deckenfluter**.  
Alle Türen - außer Eingang - **supermoderne Milchglastüren in Holzrahmen**.

**NIBE-Wärmepumpe im Stiegenhaus**, somit **Heizung und Kühlung** über Holz-bzw. Keramikfußböden. **Kümmerling-Isolierglasfenster**.

Diese Wohnung ist für Freigeister, umgeben von den **Wiener Hausbergen** mit **traumhaftem Ausblick**.

**Resümee: SEHR MODERN; SEHR GROSSZÜGIG; SEHR LICHTDURCHFLUTET; SEHR RUHIG; WOHLFÜHLATMOSPHERE.**

**Extras: Im Mietpreis inkludiert ist ein PKW-GRAGENPLATZ AUF STRASSENIVEAU**, im Innenhof extra **KINDERWAGEN – FAHRRADABSTELLRAUM**, zur **alleinigen Nutzung 3m<sup>2</sup>-Kellerabteil**.

**Lage:** Obere Hasner Straße, kurzer Fußweg zu **Endstation U3 Ottakring**. Guter Naherholungswert durch naheliegenden **Wienerwald, Wilhelminenberg, Steinhofgründe** etc..  
Gute allgemeine Infrastruktur. **Verkehrsrühige Wohnstraße**.

#### **Energieausweiskennzahlen:**

HWB 78,36 Klasse C , fGEE 3,18 Klasse E.

#### **Befristung: 7 Jahre**

Eur 1.492,- Hauptmiete

Eur 305,- Betriebskosten

Eur180,- Umsatzsteuer

**Eur 1.977,- monatliche Gesamtmiete**

**Mietnebenkosten:** Eur 5.931,- **Kaution** (3 Brutto-Monatsmieten)  
2 (3) Gesamtmonatsmieten (privat 2, gewerblich 3) **Maklerhonorar**  
+ 20% Umsatzsteuer inkl. Energieummeldung und Übergabeprotokoll  
Eur 360,- Euro inkl. 20% Ust. an Hausverwalter **für Vertragserrichtung**. Bei Nutzung vorwiegend für Wohnzwecke fällt keine Mietvertragsvergebührung an.

**Einzelbesichtigungen kostenlos für potentielle Mietinteressenten.**  
**Vor Mietvertragsabschluss ausreichender Einkommensnachweis erforderlich.**

**Pflichtinformationen:** Wir stehen mit den Eigentümern im wirtschaftlichen Naheverhältnis wegen langjähriger Zusammenarbeit. Daten und Dokumente der Hausverwaltung, der Eigentümer, vom Grundbuch werden an Sie weitergeleitet, jedoch ohne unsere Gewährleistung auf Richtig- oder Vollständigkeit, wobei wir an diesen Daten, als Immobiliensachverständige keine Zweifel haben.

#### **Kontakt, Infos & Besichtigungstermine:**

Alleinvermittlungsbeauftragt ist Alfred Huiber ,  
Immobiliensachverständiger Makler

Homeoffice: 1010 Wien, Plankengasse 7/29

Mobiltelefon: 0664 1010 420, E-Mail: [ahuiber@live.at](mailto:ahuiber@live.at)

für Firma HAUS & HEIM Renovierungs- & Vermittlungs GmbH

FN: 158296p UID: ATU 50253504 [www.hausundheim.at](http://www.hausundheim.at)

**Gesamt-Miete:**  
**1.977,- Euro pro Monat**

*Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien, welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Wir benötigen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite per E-Mail, dass Sie unsere Dienstleistungen (wie die Zusendung eines detaillierten Exposés mit Namhaftmachung der genauen Adresse oder einen Besichtigungstermin) in Anspruch nehmen möchten.*

*Sobald wir diese Aufforderung von Ihnen haben, übersenden wir Ihnen gerne sämtliche Informationen zu diesem Objekt.*