



LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

Thurngasse 10/5, 1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 120889

# SCHÖNE 3 - ZIMMER - DG - MAISONETTE MIT 2 TERRASSEN / NÄHE U4 ROSSAUER LÄNDE



Ihr Ansprechpartner

**Daniel Masek**

Immobilienberater

+43 660 18 34 006

[dm@lim-broker.at](mailto:dm@lim-broker.at)

[www.lim-broker.at](http://www.lim-broker.at)



LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

## SCHÖNE 3 - ZIMMER - DG - MAISONETTE MIT 2 TERRASSEN / NÄHE U4 ROSSAUER LÄNDE



### Lage

Porzellangasse, Währinger Straße, Liechtensteinstraße

### Beschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 115m<sup>2</sup>** große **3 - Zimmer - DG - Maisonette**, mit **zwei Terrassen (ca.34m<sup>2</sup>)**, in sehr guter Lage des **9. Wiener Gemeindebezirks (Alsergrund)**. Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung.

Das Objekt befindet sich im **6. Liftstock (2. DG)**, in Ruhelage und ist **süd-östlich (hofseitig)** als auch **nord-westlich (straßenseitig)** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (UG.)
- Schlafzimmer (ca.18m<sup>2</sup>(UG.)) NW
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Fenster und Doppelwaschbecken (UG.) NW
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (UG.)
- Separates WC mit Handwaschbecken (UG.)
- Arbeits/Kinderzimmer mit Terrassenzugang (ca.17m<sup>2</sup>(UG.)) SO
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang (ca.35m<sup>2</sup>(OG.)) SO/NW
- Küche mit Vorratskammer (OG.) SO/NW

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. In der Garage befinden sich **Abstellflächen für Fahrräder**. Ein **eigenes Kellerabteil (ca.3m<sup>2</sup>)** steht ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung**. Die Raumhöhe beträgt **2,50m**. Die Heizkosten belaufen sich aktuell auf **€ 152,00,- monatlich (Brutto)**.

Die Thurngasse liegt im Herzen des 9. Bezirks, im charmanten und sehr gefragten Servitenviertel. Diese Lage



## LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, Grünruhelage und historischer Bausubstanz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich charmante Cafés, Restaurants, Boutiquen, der Liechtensteinpark sowie die Rossauer Lände mit direktem Zugang zum Donaukanal.

Die Nähe zur Universität Wien, zur Innenstadt und zu zahlreichen medizinischen Einrichtungen macht die Lage besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U4**, Station Roßauer Lände (**Hütteldorf-Heiligenstadt**), Straßenbahn **1**, Station Börse (**Prater, Hauptallee-Stefan-Fadinger-Platz**), Straßenbahn **D**, Station Bauernfeldplatz (**Absberggasse-Nußdorf-Beethovengang**), **40A**, Station Bauernfeldplatz (**Schottentor-Döblinger Friedhof**), Straßenbahn **37**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Hohe Warte**), Straßenbahn **38**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Grinzing**), Straßenbahn **40**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Herbeckstraße**), Straßenbahn **41**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Pötzleinsdorf**), Straßenbahn **42**, Station Schwarzspanierstraße (**Schottentor-Antonigasse**).

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN [dm@lim-broker.at](mailto:dm@lim-broker.at) ZUR VERFÜGUNG.**

*Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



# LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 115 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 115 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 149 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	4 Jahre
Kellerfläche:	ca. 3 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 34 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Etage:	6. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1910
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordwesten
Terrassen:	2	Energieausweis	
		Gültig bis:	29.05.2035
		HWB:	<b>B</b> 36,6 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>C</b> 1,12

## Ausstattung

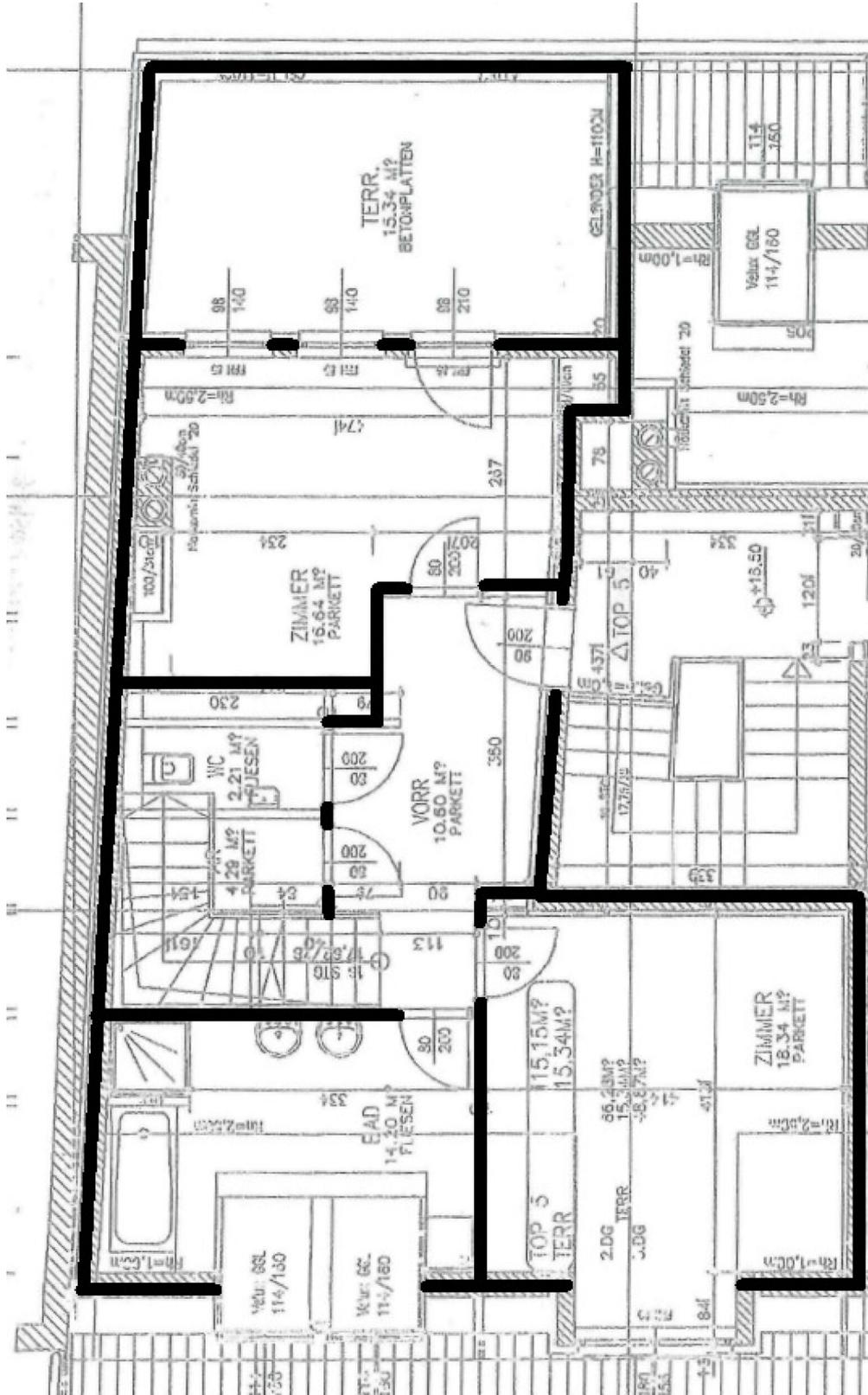
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Seniorengerecht
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

Gesamtmieta:	2.299,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.853,94 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	207,27 €		
Liftkosten:	28,79 €		
Umsatzsteuer:	209,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.299,00 €		



Plan (UG.)

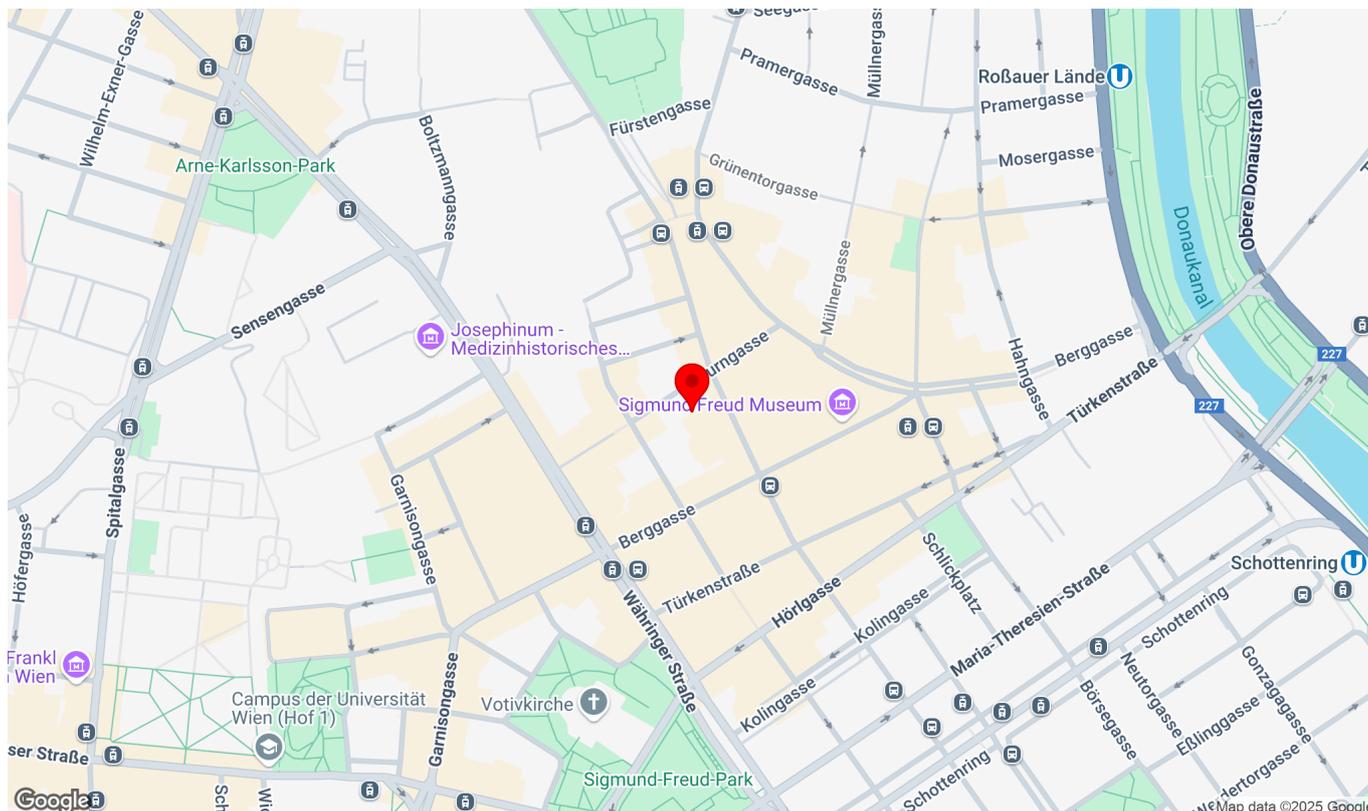






## Lage

Thurgasse 10/5, 1090 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	200 m
Klinik	450 m
Krankenhaus	875 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	450 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	425 m
Autobahnanschluss	2.325 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	600 m
Universität	200 m
Höhere Schule	800 m

### Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	175 m
Polizei	375 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap