

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Wien

**Helle & ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Grunblick.
Neubau & Erstbezug.**



Objekt-Nr. OM-385572

Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Feldkellergasse 16
1130 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	51,38 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	51,38 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	4. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese modern ausgestattete Neubauwohnung mit 1 Schlafzimmer, 1 Wohnküchebereich und ausgestattetem Bad. Die Wohnhausanlage wurde 2025 neu errichtet; dabei wurden hochwertige und umweltfreundliche Materialien benutzt. Für das einzigartige Wohnerlebnis sorgen helle und lichtdurchflutete Räume und ein friedlicher Grünblick.

Ein großzügiger Wohnküchebereich verbindet alle Räume miteinander und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und komfortables Wohnen. Die bodentiefe Verglassung im Wohnküchebereich bietet viel Licht und eine schöne Aussicht. Die Raumfläche direkt neben dem französischen Balkon lässt sich zum Beispiel als Leseecke schön gestalten. Angrenzend befindet sich ein helles Zimmer, das als Schlafzimmer mit Garderobenbereich sehr gut geeignet ist. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Einbauküche ist besticht durch ihr schlichtes, modernes Design und überzeugt zugleich mit einer umfassenden Ausstattung.

Alle Wohnungen wurden mit Sicherheitstüren, einem hochwertigen Eichenparketboden, automatisch bedienten Raffstores sowie einer Fußbodenheizung und Betonkühlaktivierung ausgestattet.

Ausstattung

Highlights:

- ❖ Holzalufenster
- ❖ Raffstores
- ❖ PV-Anlagen
- ❖ Luftwärmepumpe
- ❖ Fußbodenheizung
- ❖ Zentralheizung
- ❖ Eichenparketboden
- ❖ Französischer Balkon
- ❖ Moderne Ausstattung
- ❖ Funktioneller Grundriss
- ❖ Neuwertige Einbauküche
- ❖ Geschirrspüler
- ❖ Waschmaschienenanschluss
- ❖ Gegensprechanlage
- ❖ Personenaufzug
- ❖ Sicherheitstüre
- ❖ Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- ❖ Umfassende Nahversorgung
- ❖ Bildungseinrichtungen
- ❖ Gesundheitsversorgung

• Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

In der Gesamtmiete iHv € 1.500,- sind folgende Kosten inkludiert: Miete, Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und gesetzlich Umsatzsteuer.

Ersparnis: keine Gaskosten und keine Kosten für die jährliche Thermenwartung, da die Wärme durch die Luftwärmepumpe bereitgestellt wird.

Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Feldkellergasse 16 und liegt im 13. Wiener Gemeindebezirk, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Die Umgebung zeichnet sich durch gute Verkehrsanbindung, umfassende Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung in Gehweite.

Die hohe Wohnqualität ist außerdem gegeben durch die Nähe zu den Erholungsgebieten und Parks sowie schönen Naturlandschaften (Lainzer Tiergarten, Schloss Schönbrunn, Roter Berg und Hietzinger Bad).

Infrastruktur und Anbindung:

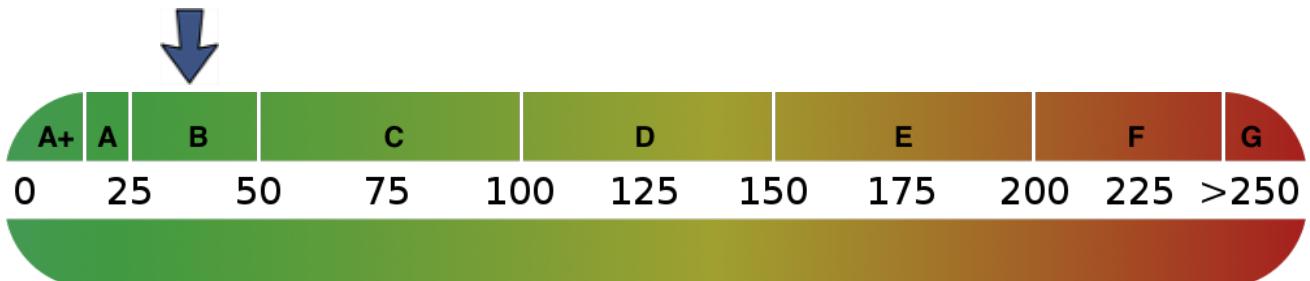
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 verkehren direkt vor der Wohnhausanlage. Die Autobuslinien 56 A und 56 B verkehren zwischen Hietzing (U4) und Lainzer Tiergarten bzw. Mauer. Die S-Bahn Station Wien Speising (S80) liegt östlich, ca. 5-7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Ausblick hofseitig



KI generiertes Home Staging



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



KI generiertes Home Staging

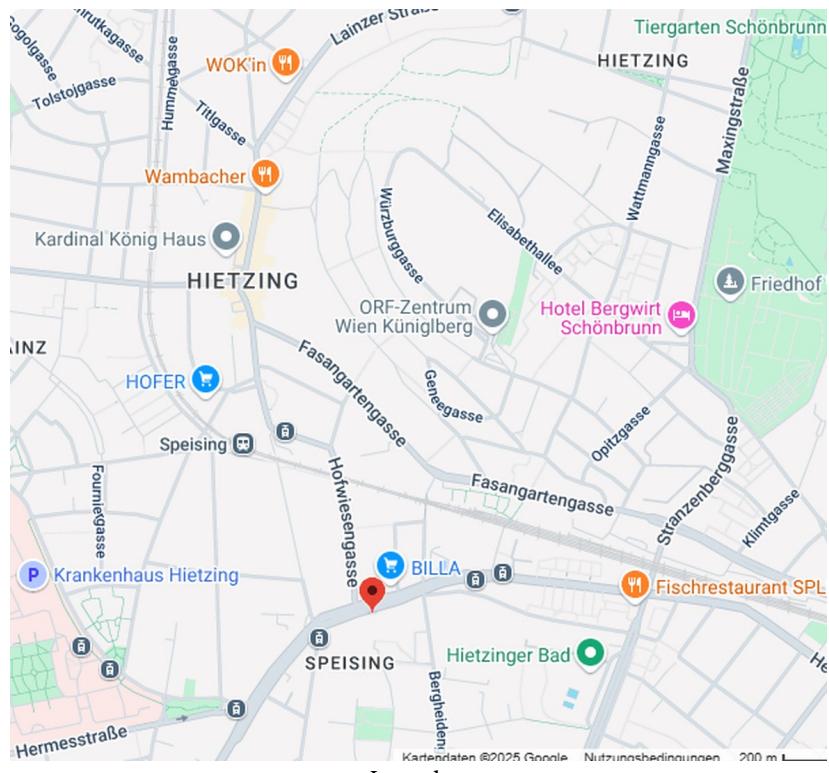


Badezimmer

Exposé - Galerie

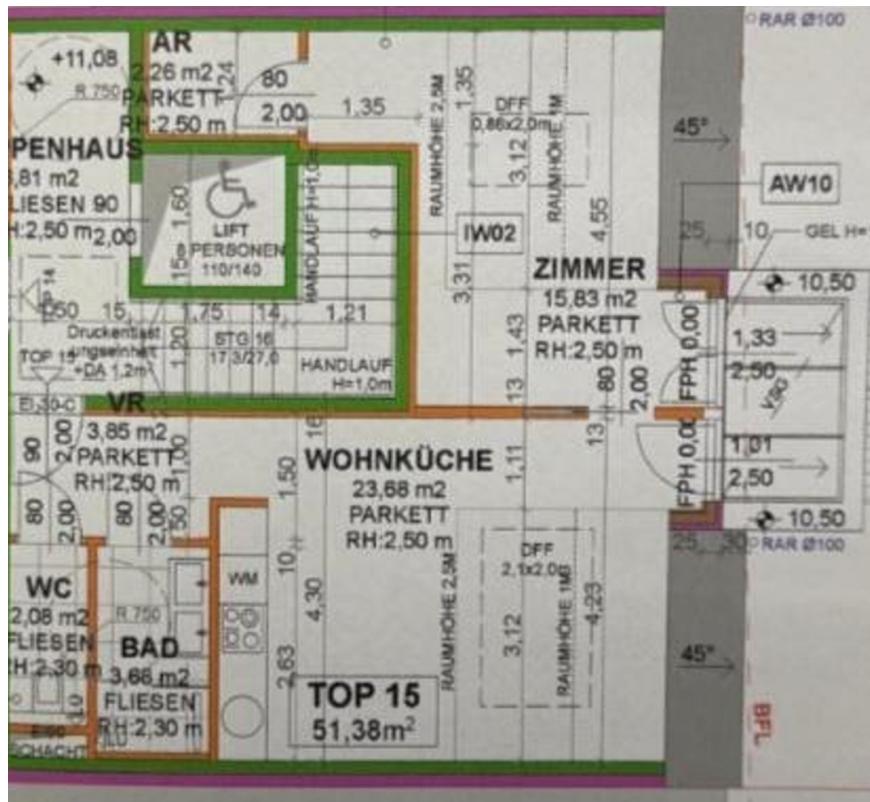


Aufzug & Stiegenhaus



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 15