

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Wien

**Stillvolle & moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Ausblick in 1130 Wien. Erstbezug!**



Objekt-Nr. OM-388673  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **980 € + NK**

Feldkellergasse 16  
1130 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	220 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	40,58 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	40,58 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	4. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne 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 schöner 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. Angrenzend befindet sich ein helles Zimmer, das als Schlafzimmer 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 mit Geschirrspüler
- Waschmaschinenanschluss
- 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 Gesamtmiere iHv € 1.200,- sind folgende Kosten inkludiert: Miete, Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und gesetzliche Umsatzsteuer.

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

Die Stromkosten sind durch die/den Mieter:in zu übernehmen. Voraussichtlich belaufen sich die Stromkosten zwischen 20,- und 30,- Euro pro Monat

## Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Feldkellergasse 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 und schönen Naturlandschaften (Lainzer Tiergarten, Schloss Schönbrunn, Roten Berg und Hietzinger Bad).

Infrastruktur und Anbindung:

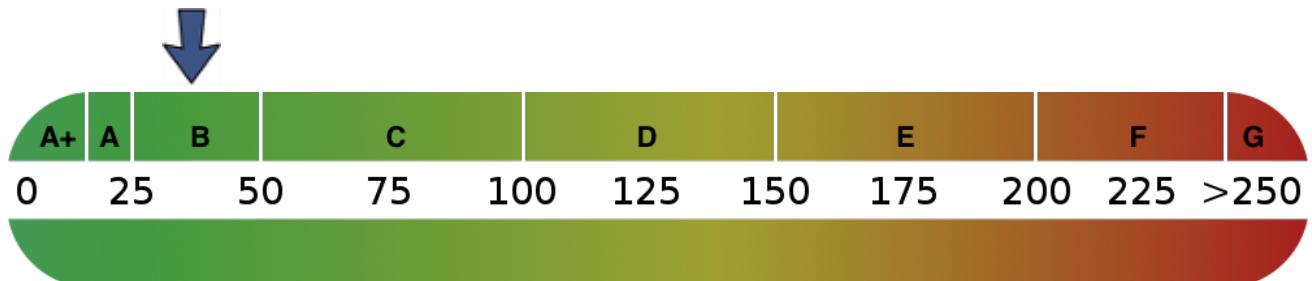
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 verkehren direkt vor der Wohnhausanlage. Die Autobuslinien 56 A und 56 B verkehren zwischen Hietzing (U4) und Lainzer Tiergarten bzw. Mauer. Die S-Bahn Station Wien Speising (S80) liegt östlich, ca. 5-7 Minuten zu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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie

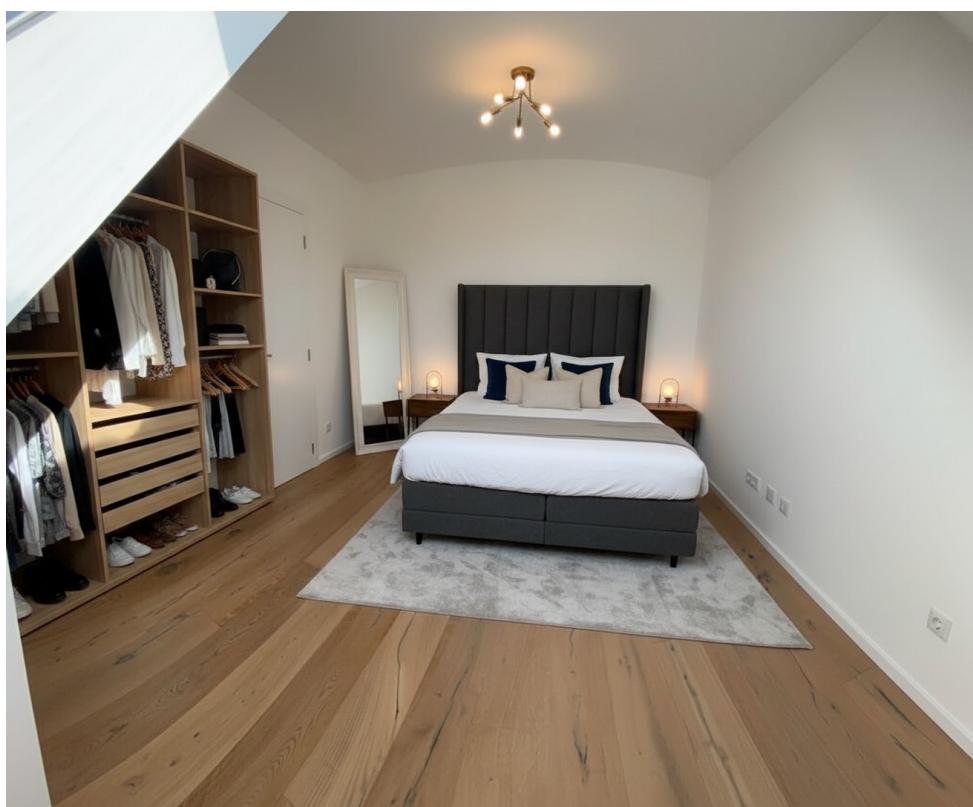


Wohnzimmer - KI generiert

# Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Schlafzimmer - KI generiert

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

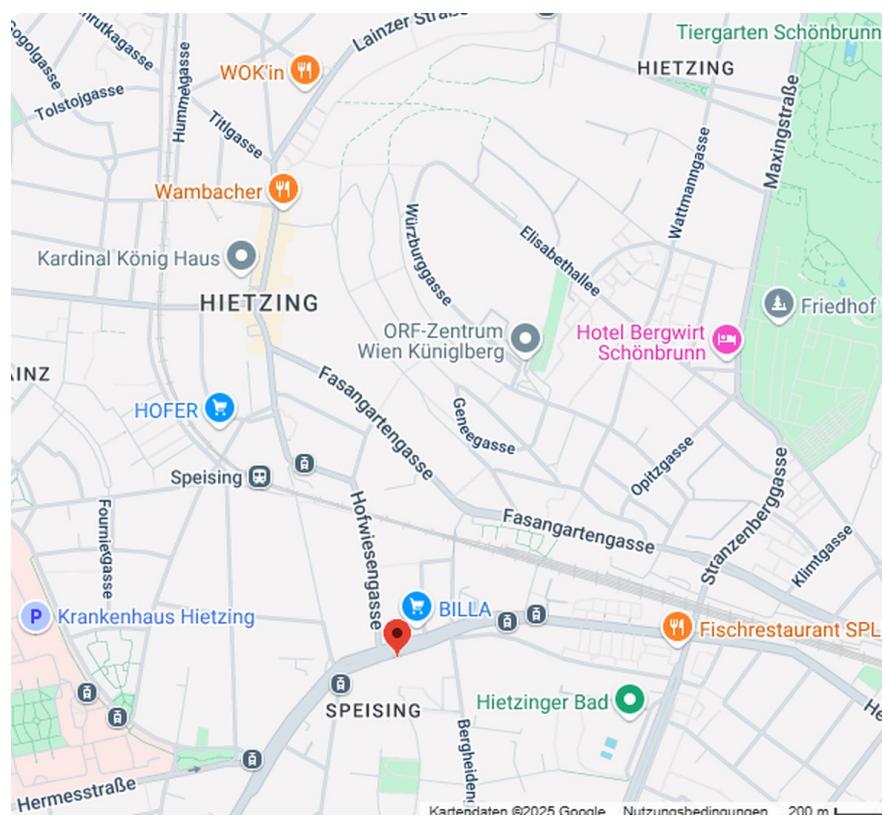


Aufzug & Stiegenhaus

# Exposé - Galerie



Ausblick



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 14