

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

**Frühlingsaktion - NACHLASS MIETE! 2-Zimmer Wohnung
|Neubau| Heizung+Warmwasser bereits inkludiert!**



Objekt-Nr. **OM-388673**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Feldkellergasse 16
1130 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	40,58 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	40,58 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	4. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne Neubauwohnung (Baujahr 2025) mit 1 Schlafzimmer, Wohnküche und voll ausgestattetem Bad. Hochwertige, nachhaltige Materialien sowie helle, lichtdurchflutete Räume und ein attraktiver Grünblick sorgen für hohen Wohnkomfort.

Der offene Wohnküchenbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht und bieten eine schöne Aussicht. Das angrenzende Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die kompakte Einbauküche überzeugt durch modernes Design und vollständige Ausstattung.

Zur Ausstattung zählen Sicherheitstür, Eichenparkett, elektrisch bedienbare Raffstores und Fußbodenheizung

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, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Aufteilung der Gesamtkosten:

Hauptmietzins inkl. 10% Ust = 882,- €

Betriebskosten inkl. 10% Ust = 134,- €

Heizkosten inkl. 20% Ust = 48,- €

Warmwasser inkl. 10% Ust = 36,- €

In der Gesamtmiete 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. Der Abschluss einer Haushaltsversicherung ist verpflichtend.

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	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2025
HWB	36,70 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,80
fGEE Energieklasse	A

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Aufzug & Stiegenhaus

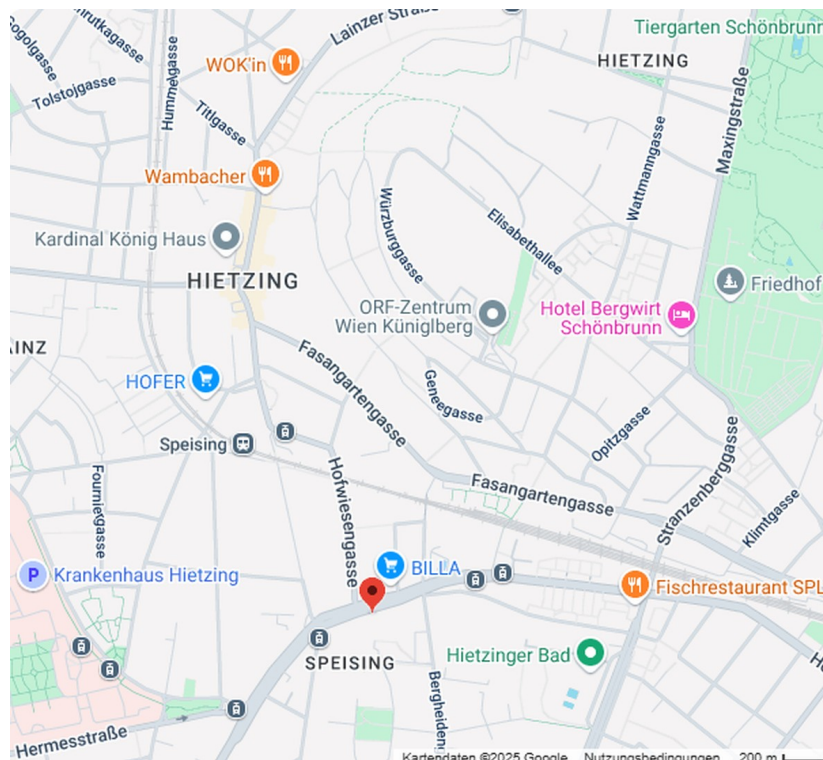


Ausblick

Exposé - Galerie

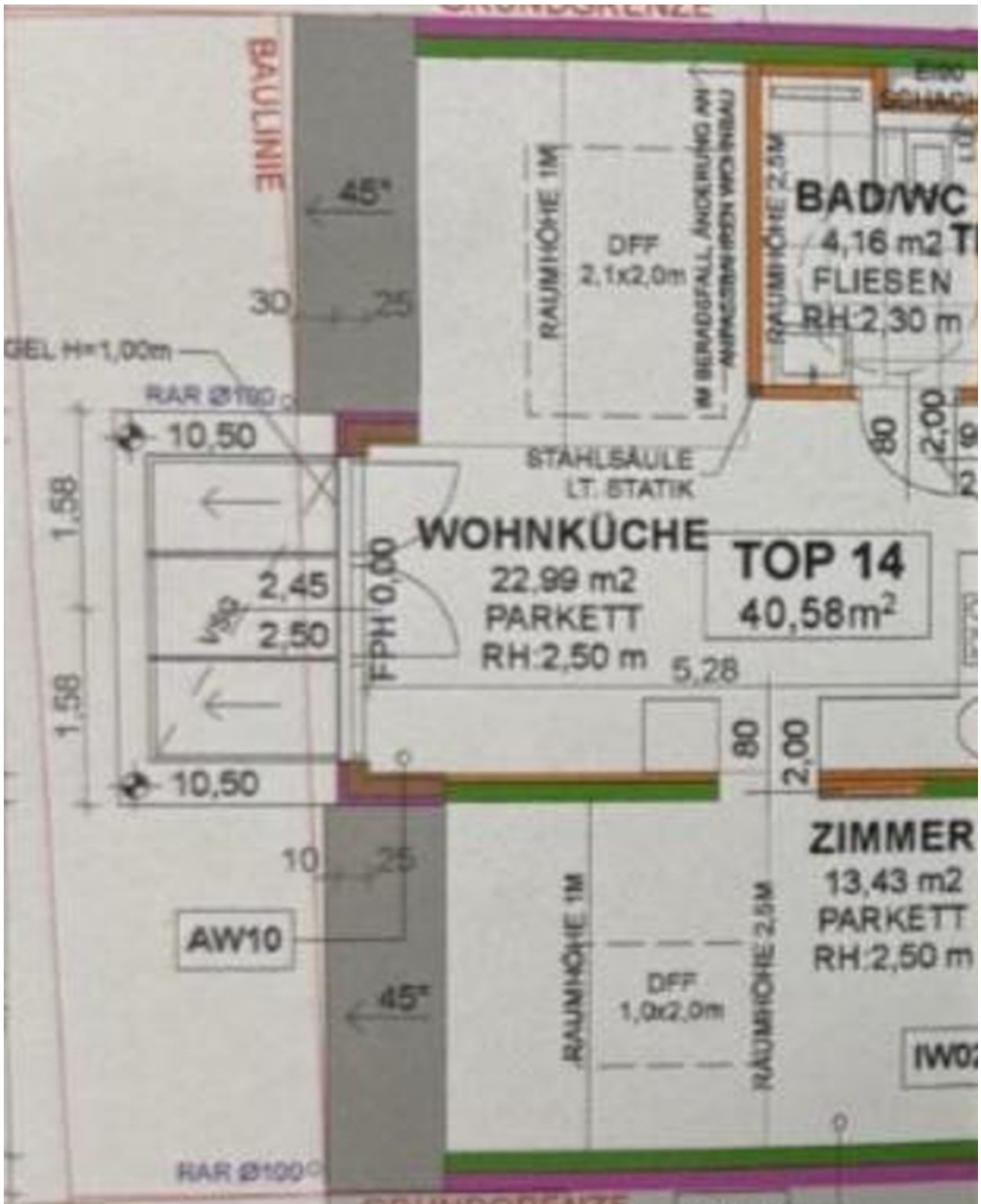


Außenfassade



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 14