

Exposé

Terrassenwohnung in Wien

**Neue teilmöbl. 3-Zi-Wohnung mit großzügiger, tw.
begrünter Dachterrasse und fantastischem Fernblick**



Objekt-Nr. OM-397438

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

1210 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2024	Mietsicherheit	8.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	79,84 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	170,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	242 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	168 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	410 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neue Dachterrassenwohnung mit großzügigen Außenflächen und wunderbarem Ausblick wird ab sofort/nach Vereinbarung auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die 3-Zimmerwohnung mit Deckenkühlung und -heizung befindet sich im obersten Stockwerk (7. OG) und hat einen offenen Wohnbereich mit Zugang zur eigenen Terrasse mit Grünfläche.

Die Nutzfläche von rund 170 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- Eingangsbereich (3.96 m²)
- Küche und Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse (32.95 m²)
- 2 Schlafzimmer (14.75 m² und 12.58 m²)
- Badezimmer (4.96 m²)
- WC (1.68 m²)
- Abstellraum (1.99 m²)
- Dachterrasse, teilweise begrünt (86.97 m², davon 48.98 m² begrünt)
- Kellerabteil (3.89 m²)

Ein Tiefgaragenplatz wird mitvermietet, im Mietpreis enthalten.

Auf die Miete entfällt keine Umsatzsteuer (keine UST-Pflicht des Vermieters).

Ausstattung

- Wohnfläche: 79.84 m²
- Dachterrasse: 86.97 m², davon 48.98 m² Grünfläche
- Deckenkühlung und -heizung (Wärmepumpe) sorgt für angenehme Temperaturregulierung übers Jahr
- Hochwertige Einbauküche mit Insel sowie Steinarbeitsflächen und zahlreichen Steckdosen, Design-Dunstabzugshaube, Flexo Induktionskochfeld, Kühl- und Gefrierkombi (2 Ultra-Fresh-Schubladen) und Oberschränke mit großzügigem Stauraum
- Hochwertige Möbel der Marke Voglauer: Garderobe (Panel, Sitzbank, Kommode und Hochschrank), Wohnzimmer (Low-Board, High-Board und Standschrank; Hebeschiebetüre) sowie Esszimmer (Tisch, Sitzbank, 4 Stühle)
- Badezimmer: Badewanne mit Dusch-Faltwand aus Glas, hochwertiger Spiegelschrank mit umlaufender Beleuchtung, Waschbeckenunterbau der Marke Laufen, Handtuchwärmer, Beleuchtung im Raum dimmbar/Kelvin einstellbar, Waschmaschinen/Trocknerschrank
- WC: Waschbeckenunterbau der Marke Laufen, Spiegel mit seitlicher Ablagefläche, Accessoires
- Abstellraum mit Regalen ausgestattet
- Moderne Deckenlampen/Pendelleuchte in einheitlichem Stil
- Eichenparkett (ausgenommen Badezimmer und WC - Feinsteinzeug)
- Außen-Raffstore mit Funkbedienung in allen Räumen
- TG-Stellplatz
- Kellerabteil: 3.89 m²

- 2 Aufzüge stehen zur Verfügung

- Gemeinschaftsräume vorhanden: Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Fitnessraum, Gemeinschaftsraum mit Küche

- Paketbox

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche

Lage

- 2 Gehminuten bis zum Lebensmittelmarkt (Billa)

- 10 Gehminuten zum Interspar/Trillerpark

- Wenige Gehminuten zur S-Bahn-Station Jedlersdorf (S3/S4) - von dort 5 Fahrminuten bis Bahnhof Floridsdorf (Anschluss U6)

- Wenige Gehminuten zur Buslinien (36A, 36B)

- Straßenbahnen (26, 30, 31) ebenfalls gut erreichbar (ca. 10-15 Gehminuten)

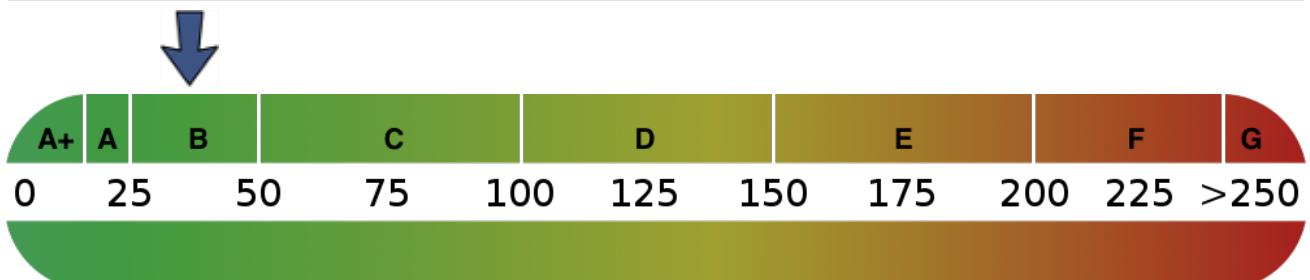
- Kindergärten, Schulen und Arztpraxen in der Nähe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Teilweise begrünte Terrasse

Exposé - Galerie

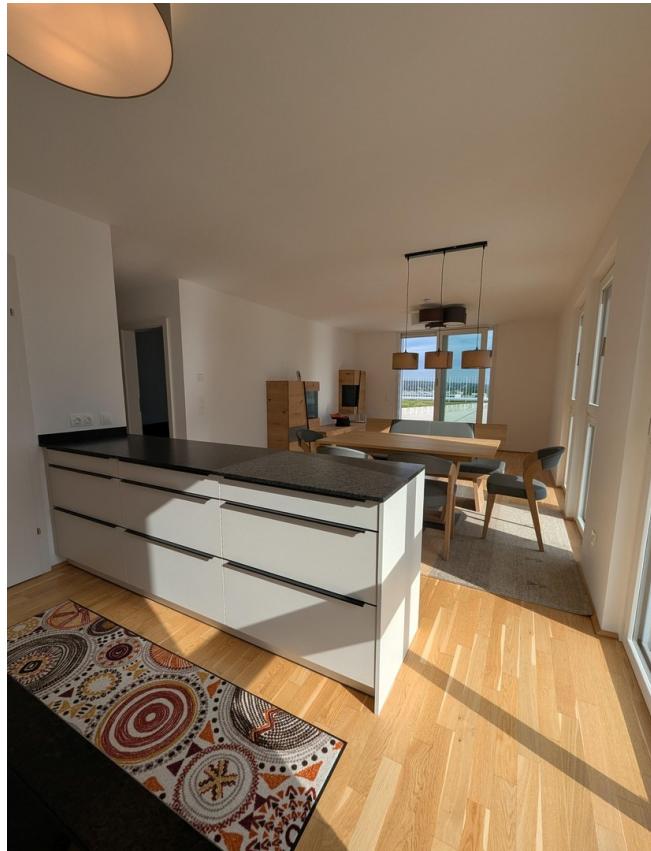


Insellösung



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Morgensonnen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

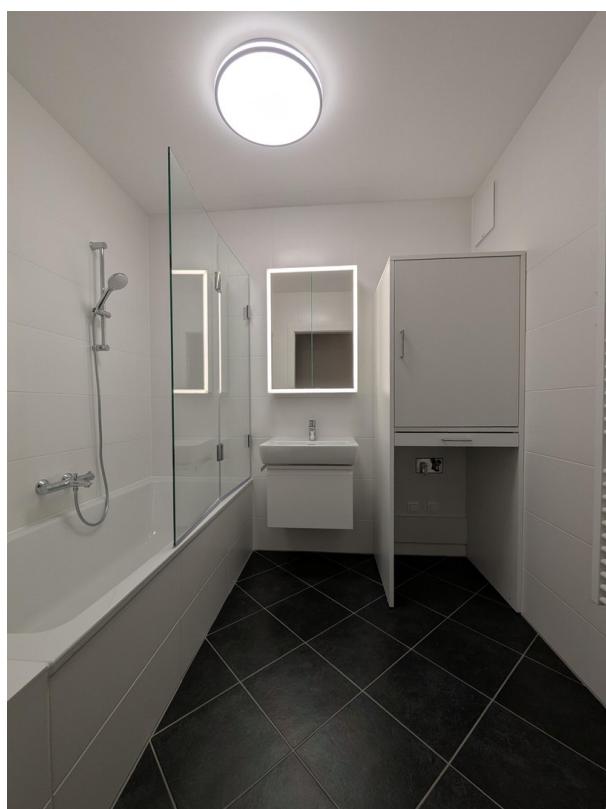


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badewanne mit Duschwand

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

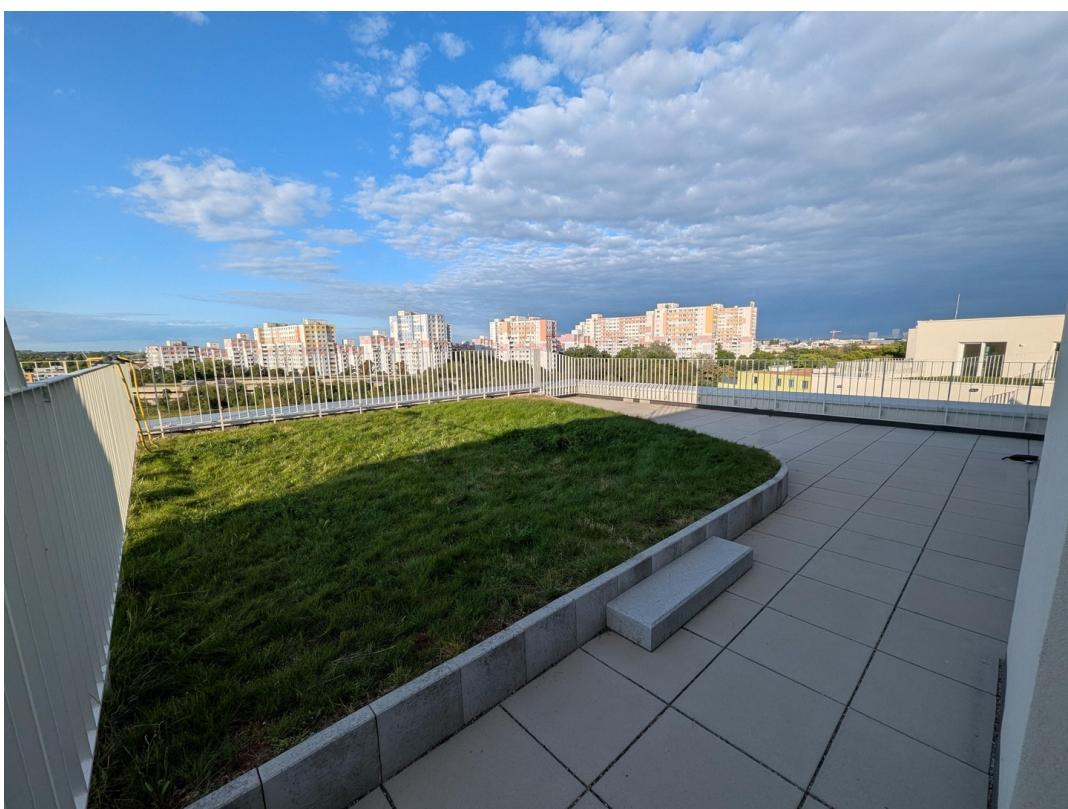
Exposé - Galerie



Waschbecken mit Unterbau



Möblierte Garderobe



Exposé - Galerie



Heller Wohnraum

Exposé - Galerie



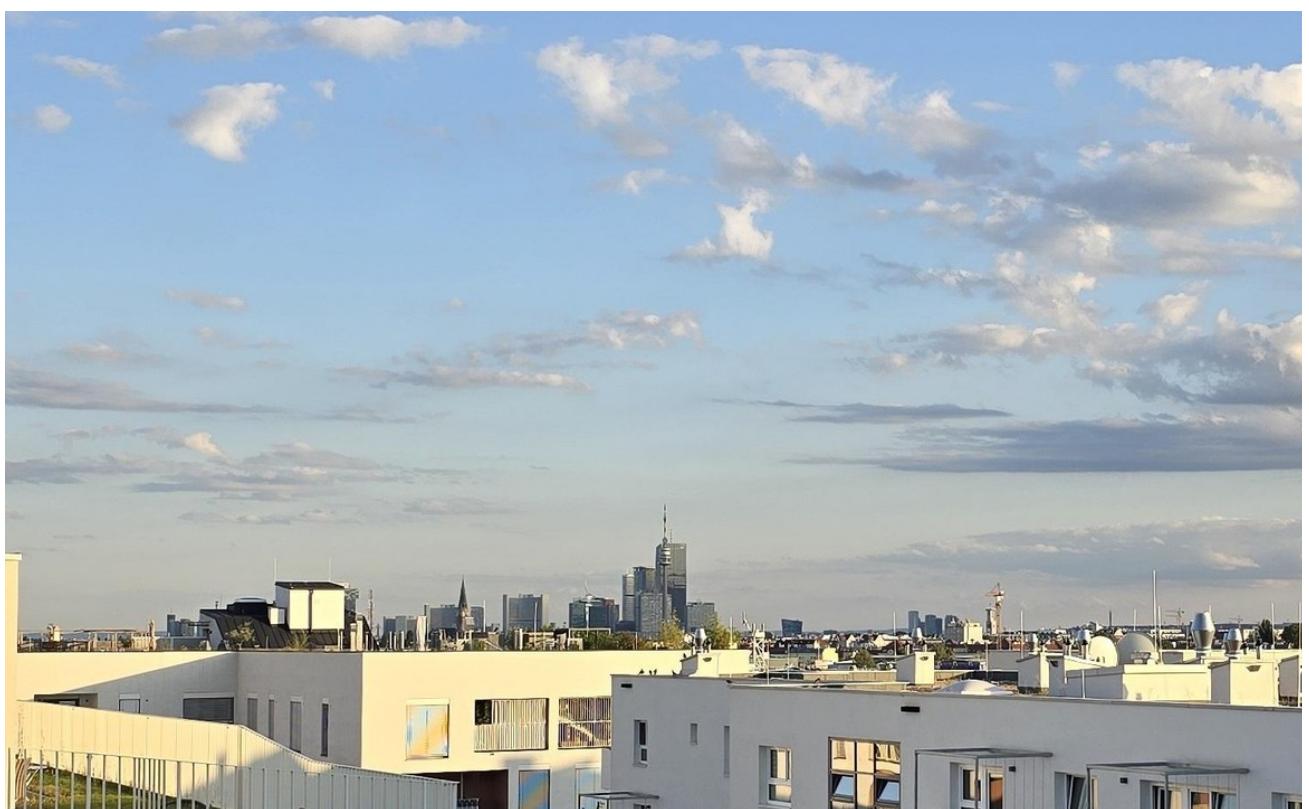
Teilmöbliertes Wohnzimmer



Exposé - Galerie

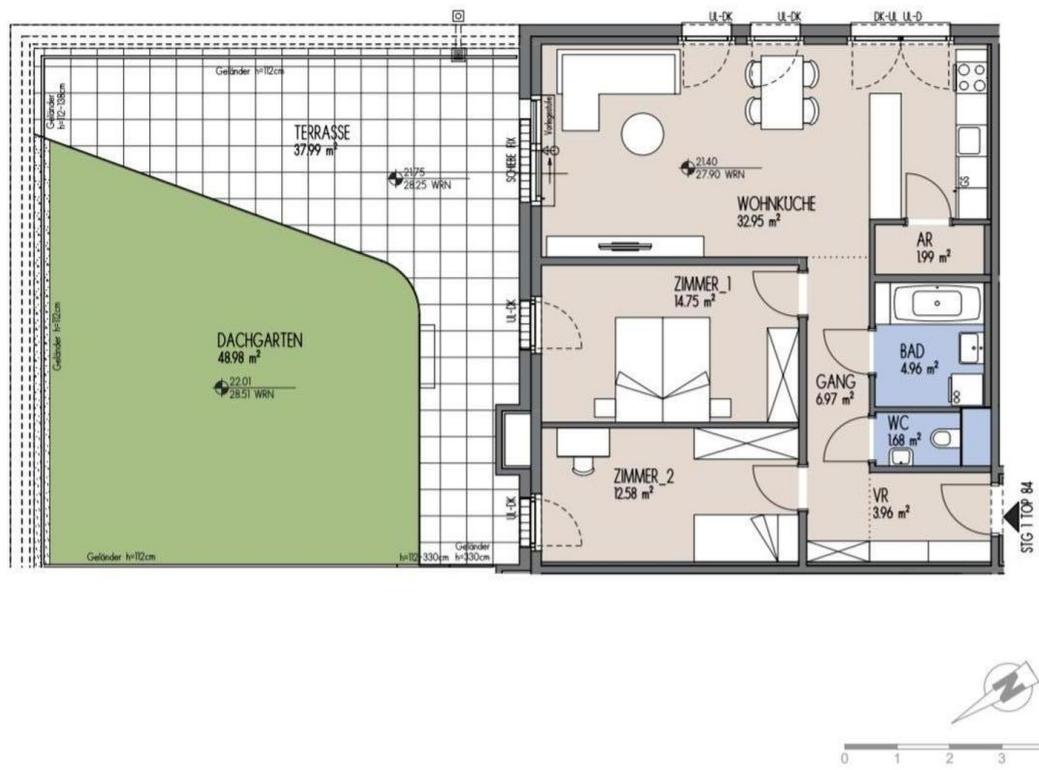


Außenansicht



Ausblick Richtung Zentrum

Exposé - Grundrisse



Grundriss