

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Modernes Wohnen im kompakten Format – ideal für Studierende oder Singles.**



**Objekt-Nr. OM-407595**

### **Wohnung**

Vermietung: **700 € + NK**

Feldkellergasse 16  
1130 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	200 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	31,21 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	31,21 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese modern ausgestattete Neubauwohnung mit 1 Schlafnische, 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 eine schöne Aussicht.

Der lichtdurchflutete Wohnküchebereich verbindet alle Räume miteinander und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und komfortables Wohnen. Angrenzend befindet sich eine gemütliche und von der Wohnküche abgetrennte Schlafnische. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die bodentiefe Verglasung im Wohnküchebereich bietet viel Licht und einen schönen Ausblick.

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 ausgestattet.

## Ausstattung

Highlights:

- ❖ Holzalufenster
- ❖ Raffstores
- ❖ PV-Anlagen
- ❖ Luftwärmepumpe
- ❖ Fußbodenheizung
- ❖ Zentralheizung
- ❖ Eichenparketboden
- ❖ Französischer Balkon
- ❖ Moderne Ausstattung
- ❖ Funktioneller Grundriss
- ❖ Neuwertige Einbauküche
- ❖ 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 Gesamtmiete iHv 900,-€ sind folgende Kosten enthalten: Mietzins, Betriebskosten, Warmwasser und Heizung.

Ersparnis: keine Gaskosten, keine Kosten für jährliche Thermenwartung, da Luftwärmepumpe vorhanden.

Die Kosten für das Strom trägt der/die Mieter:in. Vorraussichtliche Stromkosten pro Monat liegen zwischen ca. 20 - 30 Euro.

## 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:

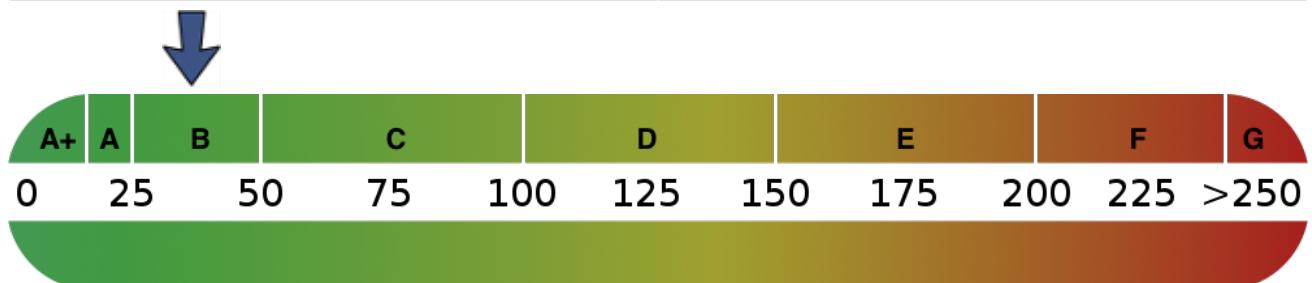
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 verkehren direkt vor der Wohnhausanlage. Die Autobuslinien 56 A und 56 B verkehren zwischen Hietzing (U4) und Lainzer Tiergarten bzw. Mauer. Die S-Bahn Station Wien Speising (S80) liegt östlich, ca. 5-7 Minuten zu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

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Trennbereich / Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

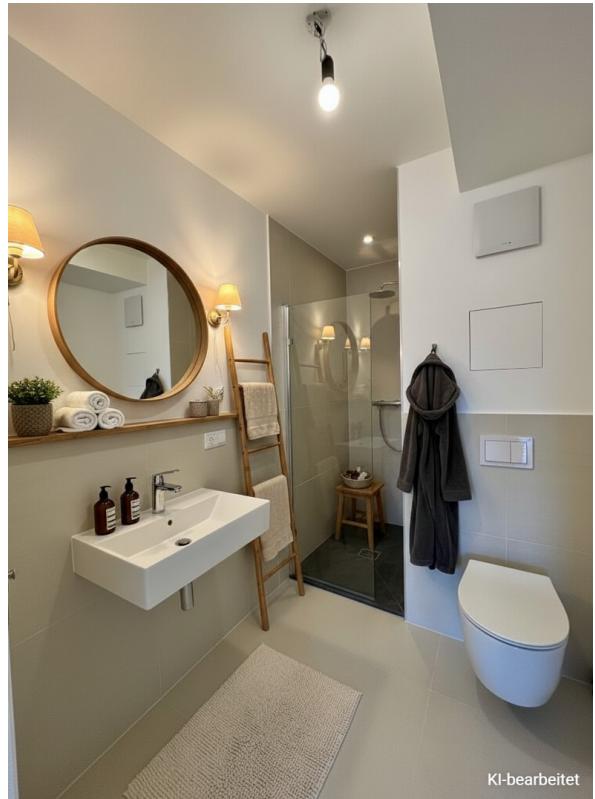


Wohnbereich - KI generiert

# Exposé - Galerie



Schlafnische - KI generiert



Badezimmer - KI generiert

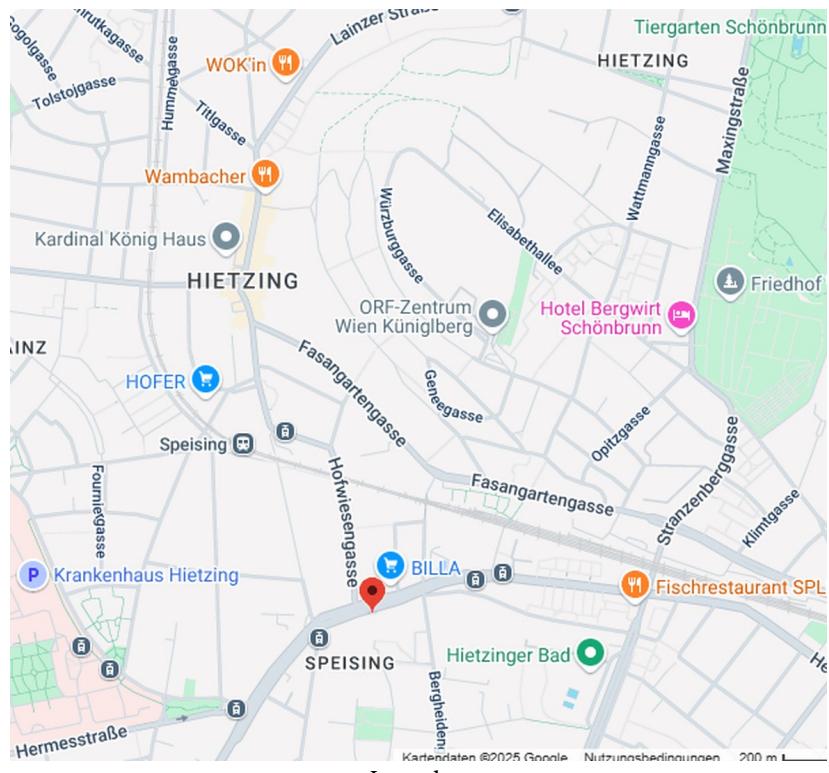


Aussicht

# Exposé - Galerie



Aufzug & Stiegenhaus



Lageplan

# Exposé - Grundrisse

