

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

TRAUMHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT SENSATIONELLEM AUSBLICK IM HERZEN DES 2.BEZIRKS



Objekt-Nr. OM-408908

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:
Irene Auli

Castellezgasse 27
1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 68,5 m² große, helle Wohnung liegt im 6.Stock (Lift vorhanden) eines Neubaus und besteht aus 3 Zimmern, einer geräumigen Küche, Vorzimmer, Badezimmer, separatem WC und Abstellraum. Sie grenzt unmittelbar an den Augarten und jedes der Zimmer verfügt über einen Balkon mit einer einzigartigen unverbaubaren Aussicht über den ganzen Park und den Wienerwald. Der atemberaubende Blick reicht von Rathaus und Votivkirche auf der einen bis zum Millenniumtower auf der anderen Seite.

Die gesamte Wohnung wurde 2024 generalsaniert: Wände, Elektrik, neuer Parkettboden in allen Zimmern, neue Fliesen in Küche, Bad und WC, neue Sanitärgegenstände (inkl. Badewanne) in Bad und WC, neue Heizkörper (Gasetagenheizung) + ein zusätzlicher Wärmestrahler im Badezimmer, neue Innen- und Balkontüren (Internorm), neue Sicherheitseingangstür mit Gegensprechanlage. Weiters wurde eine moderne DAN-Küche mit hochwertigen Markengeräten (E-Herd + Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler) eingebaut. Platz und Anschluss für eine Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden.

Für heiße Sommertage wurde eine Klimaanlage installiert, die auch zum Heizen verwendet werden kann.

Zur Wohnung gehört ein eigenes, mit dem Lift erreichbares Kellerabteil und im großen, direkt an den Augarten grenzenden Hof sind Fahrradabstellplätze vorhanden.

Die Lage der Wohnung ist absolut zentral – sowohl die Innenstadt als auch ein weiteres Erholungsgebiet, der Prater, sind zu Fuß innerhalb kurzer Zeit zu erreichen. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahn- und Bushaltestellen und die Linie U2 (Station Taborstraße) ist nicht weit entfernt.

Taborstraße und Heinestraße mit Supermärkten, Bäckereien, Restaurants, Bekleidungsgeschäften, Apotheken, Ärzten etc. und auch zwei Märkte (Volkert- und Karmelitermarkt) sind fußläufig erreichbar. Mehrere Kindergärten, Schulen, 3 Gymnasien und das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder befinden sich ebenfalls im Umkreis.

Durch ihre optimale Lage bietet die Wohnung eine perfekte Symbiose von urbanem Leben und Erholung in Grünruhelage.

-Vermietung ab dem 1.1.2026

-Befristung auf 5 Jahre

-Monatliche Miete inkl. Betriebskosten Euro 1590.-

-Kautions: 3 Monatsmieten

-Energieausweis vorhanden

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie mich gerne unter:

+43664/5012787 (bitte gegebenenfalls auf die Mailbox sprechen – ich rufe verlässlich zurück)

oder per E-Mail:

irene.auli@aon.at

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch/eine Besichtigung!

Mag. Irene Auli

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage**Infrastruktur:**

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	282,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

