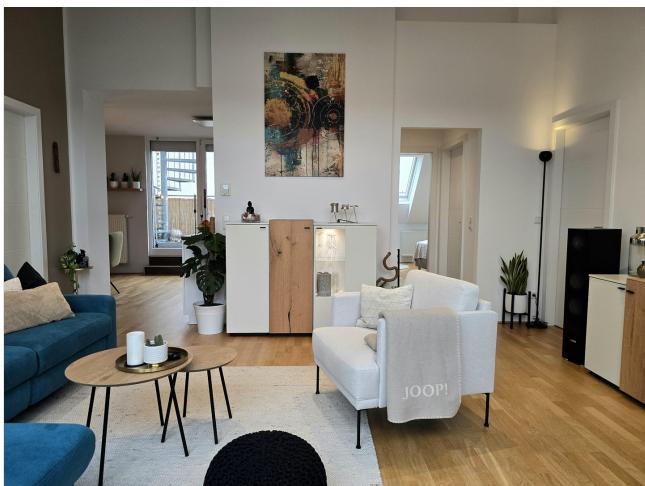


Exposé

Dachgeschoßwohnung in Wien

Kurzzeitvermietung - Stilvolle Neubauwohnung mit Premium-Ausstattung & Aussicht



Objekt-Nr. OM-409326
Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Sophia Hechinger

Schumanngasse 54
1170 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2013	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	98,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	138,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	600 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubauwohnung befindet sich im 4. Liftstock eines stilvollen Altbaugebäudes und beeindruckt durch ihre hohen Decken, großzügigen Fensterflächen und eine uneingeschränkte Aussicht über Wien. Von den Haupträumen sowie den beiden Dachterrassen genießen Sie einen freien Panoramablick auf die Stadt.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung umfasst 3 Zimmer, darunter eine offene Wohn-Essküche, ein Vorzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und 2 moderne Badezimmer mit jeweils einem WC.

Alle Wohnräume sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet, die Nassräume mit hochwertigem Feinsteinzeug. Große, mehrfachverglaste Fenster sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse und ein angenehm ruhiges Wohnambiente. Die Fenster im Schlaf- und Arbeitszimmer sowie die Terrassentür sind zudem mit Außenjalousien ausgestattet, die Fenster im Wohnzimmer verfügen über Sonnensegel. Im Sommer sorgt dies in Kombination mit der Klimaanlage im Wohnzimmer für ein angenehmes Raumklima.

Vorzimmer

Das Vorzimmer bietet eine großzügige Garderobe mit viel Platz für Schuhe und Jacken. Der dreiteilige Einbauschrank verfügt über reichlich Stauraum, zahlreiche Schubladen und Platz für diverse Utensilien – ideal für Haushaltsartikel und Mülltrennung.

Wohn-Essbereich & Küche

Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Das Esszimmer ist durch ein Sideboard optisch vom Eingangsbereich getrennt und bietet insgesamt Platz für bis zu 6 Personen. Vom Essbereich aus gelangt man direkt auf die ebenerdige Dachterrasse (12 m²). Die Küche ist vollständig ausgestattet.

Durch einen großen Durchgang gelangt man von der offenen Ess-Küche in das Wohnzimmer. Dieses verfügt über eine großzügige, motorisierte Sofalandschaft für maximalen Komfort, einen Smart-TV, eine hochwertige Hifi-Anlage und viel praktischen Stauraum.

Arbeitszimmer

Das Arbeitszimmer verfügt über einen höhenverstellbaren Schreibtisch, einen bequemen Bürostuhl, einen Rollkasten, einen Drucker, zwei geräumige Schränke sowie ein Sideboard. Weiters gibt es eine bequeme Couch, die sich in ein vollwertiges Bett inkl. komfortablem Topper (1,20m) verwandeln lässt.

Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist in den Innenhof ausgerichtet und dementsprechend sehr ruhig. Es verfügt über ein gemütliches Boxspringbett (1,60m), zwei Nachttische mit Schublade und ein praktisches Sideboard. Bei Bedarf ist genug Platz, um beispielsweise eine Kleiderstange etc. aufzunehmen.

Badezimmer

Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich das kleine Badezimmer, ausgestattet mit moderner Regendusche, Waschbecken, WC und einem kleinen Schrank

Im Vorzimmer befindet sich das zweite größere Badezimmer, dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne mit Massagedüsen, einem Waschbecken mit Unterschrank, einem Wasch-Trockner sowie einem WC.

Dachterrassen – zwei Ebenen, zwei Perspektiven

Die Wohnung verfügt über zwei private Dachterrassen, die einen außergewöhnlichen Blick sowohl ins Grüne als auch über die Wiener Innenstadt bieten:

- Ebenerdige Terrasse (12 m²) – direkt vom Wohn-Essbereich begehbar mit zwei Lounge-Sesseln für gemütliche Abende ausgestattet

- Obere Dachterrasse (28 m²) – über eine Wendeltreppe erreichbar. Diese Terrasse eignet sich perfekt zum Sonnenbaden da sie mit zwei flexiblen Sonnenliegen ausgestattet ist.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Terrasse ein großer Tisch mit Platz für 6 Personen sowie ein Gasgrill - ideal für gemütliche Abende über den Dächern der Stadt. Um die Versorgung der Pflanzen einfacher zu gestalten, verfügt die Terrasse zudem über einen Wasseranschluss. Dieser ist auch sehr praktisch, wenn man sich an heißen Tagen nach einer Abkühlung sehnt. Die ruhige Innenhoflage sorgt trotz zentraler Stadtlage für ein absolut entspanntes Wohngefühl.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen, vollständig durchdachten Ausstattung, die selbst anspruchsvollste Gäste begeistern wird. Neben einer großzügigen Terrasse sowie einer exklusiven Dachterrasse bietet sie modernes Internet/WLAN, einen Smart TV sowie eine Musikanlage mit Dockingstation für entspannte Abende. Für Geschäftsreisende stehen zudem ein Drucker und ein ergonomischer, höhenverstellbarer Schreibtisch bereit. Komfort wird großgeschrieben: Eine private Waschmaschine, ein privater Trockner, zwei separate Toiletten, eine effiziente Klimaanlage sowie praktische Haushaltshelfer wie Staubsauger, Bügeleisen und Bügelbrett sind vorhanden.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen – von Besteck, Geschirr und verschiedenen Kochutensilien über hochwertige Gläser bis hin zu Kaffeemaschine und Geschirrspüler. Auf der Terrasse lädt ein moderner Gasgrill zu gemütlichen Grillabenden ein. Zusätzlich bietet die Wohnung eine komfortable Ausziehcouch für flexible Schlafmöglichkeiten sowie großzügigen Stauraum, der auch längeren Aufenthalten ein angenehmes Wohngefühl verleiht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage & Infrastruktur – urban, bequem und perfekt angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Wohngegend, die urbanen Komfort, Grünflächen und hervorragende Freizeitmöglichkeiten vereint. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar:

Supermarkt, Apotheke, Krankenhaus (AKH), Friseur und Nail Spa befinden sich direkt im Nahbereich. Eine Auswahl an sehr guten Restaurants, Cafés und Lokalen sind in der unmittelbaren Umgebung. Das historische Jörgerbad – eines der ältesten und schönsten Hallenbäder Wiens – liegt praktisch ums Eck.

Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten bietet sich unter anderem der Türkenschanzpark im 18. Bezirk an, erreichbar zu Fuß über das elegante Botschafterviertel. Ein Bowlingcenter mit Eislaufplatz am Dach sowie mehrere Fitnessstudios sind ebenfalls schnell fußläufig erreichbar.

Parken & Verkehrsanbindung:

Wie in ganz Wien befindet sich die Wohnung in der Kurzparkzone , jedoch stehen in der Umgebung mehrere Parkmöglichkeiten zur Verfügung, unter anderem eine Parkgarage welche nur ca. 5 Gehminuten entfernt liegt und auch für Dauer parker gebucht werden kann.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und fußläufig erreichbar:

- Straßenbahlinie 42 (Station Johann-Nepomuk-Vogelplatz): direkte Verbindung ins Stadtzentrum zum Schottentor über die Volksoper
- Straßenbahlinie 43 (Station Elterleinplatz): stadtauswärts ins Grüne oder ebenfalls ins Zentrum (Schottentor)
- Straßenbahlinie 9 (Station Vinzenzgasse): schnelle Anbindung Richtung Gersthof
- U-Bahn-Linie U6 (Station Michelbeuern/AKH): direkte schnelle Verbindung zum Westbahnhof (Mariahilfer Straße - Shopping), zum Handelskai (von dort weiter zum Flughafen)

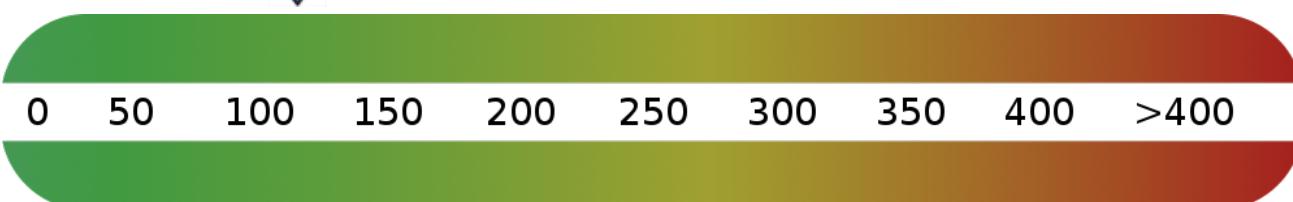
Damit ist die Wohnung sowohl für den Alltag als auch für Freizeitaktivitäten bestens angebunden – ideal für Alle, die Wien bequem, flexibel und komfortabel erleben möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	117,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

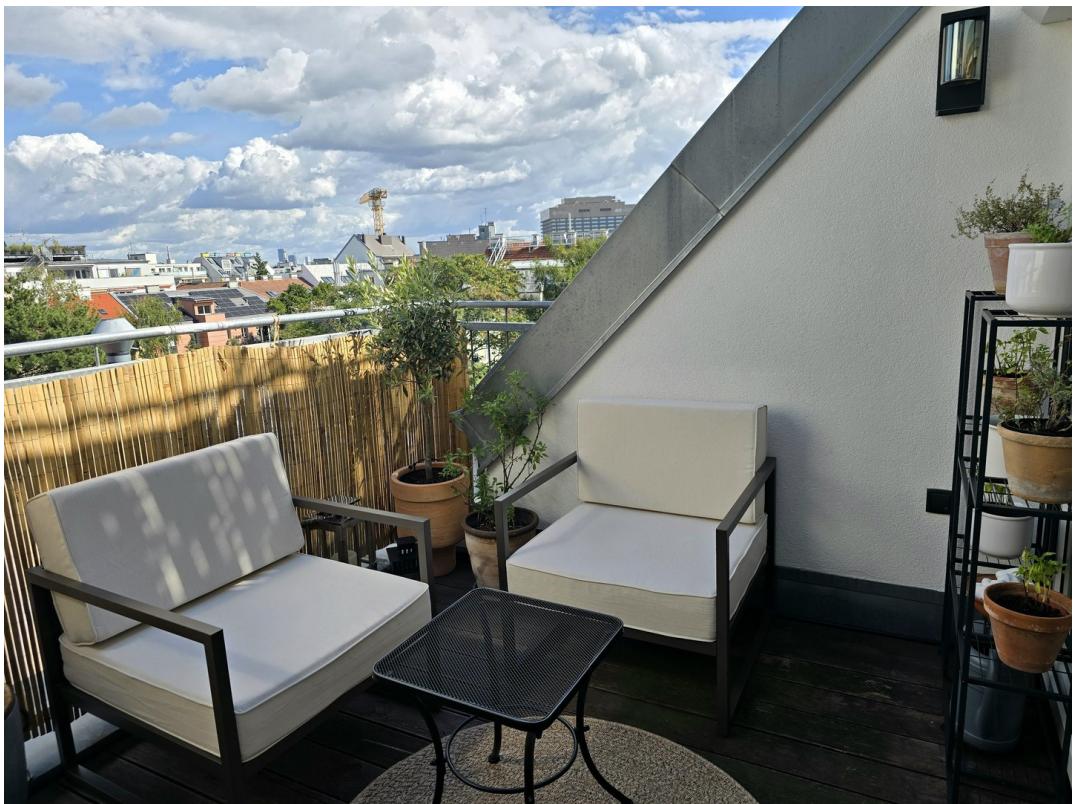


Esszimmer

Exposé - Galerie

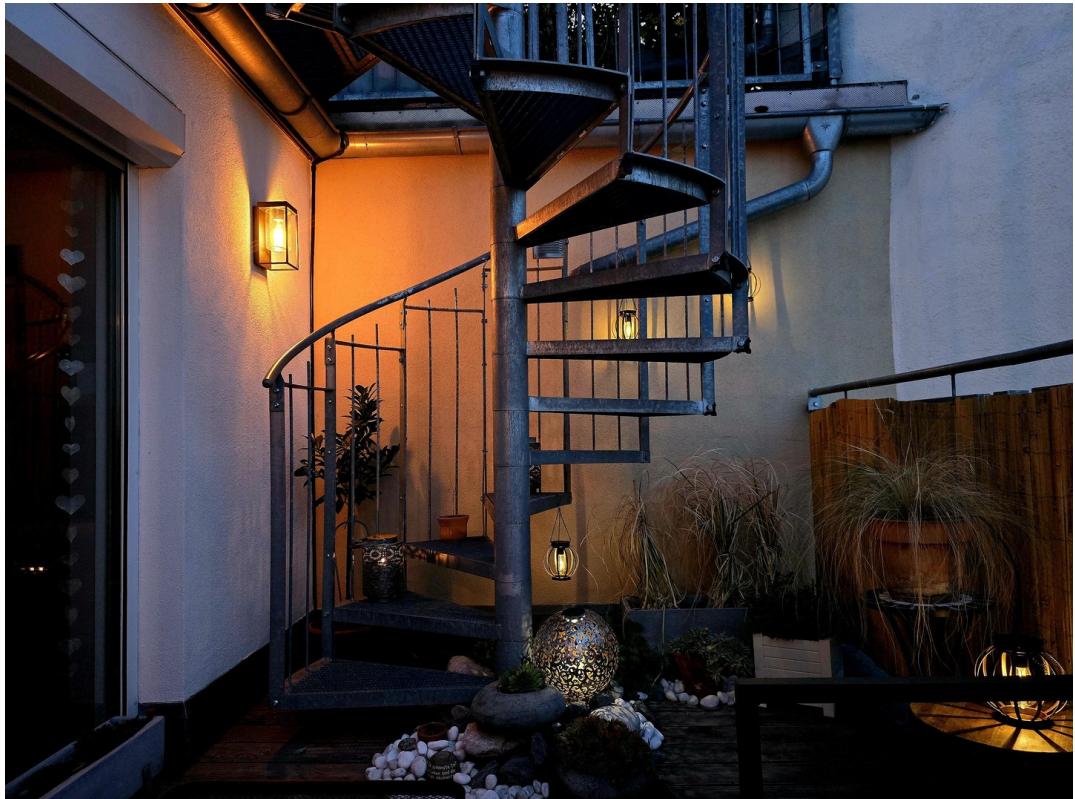


Küche



Terrasse Klein

Exposé - Galerie



Terrasse Klein



Terrasse Klein

Exposé - Galerie



Dachterrasse

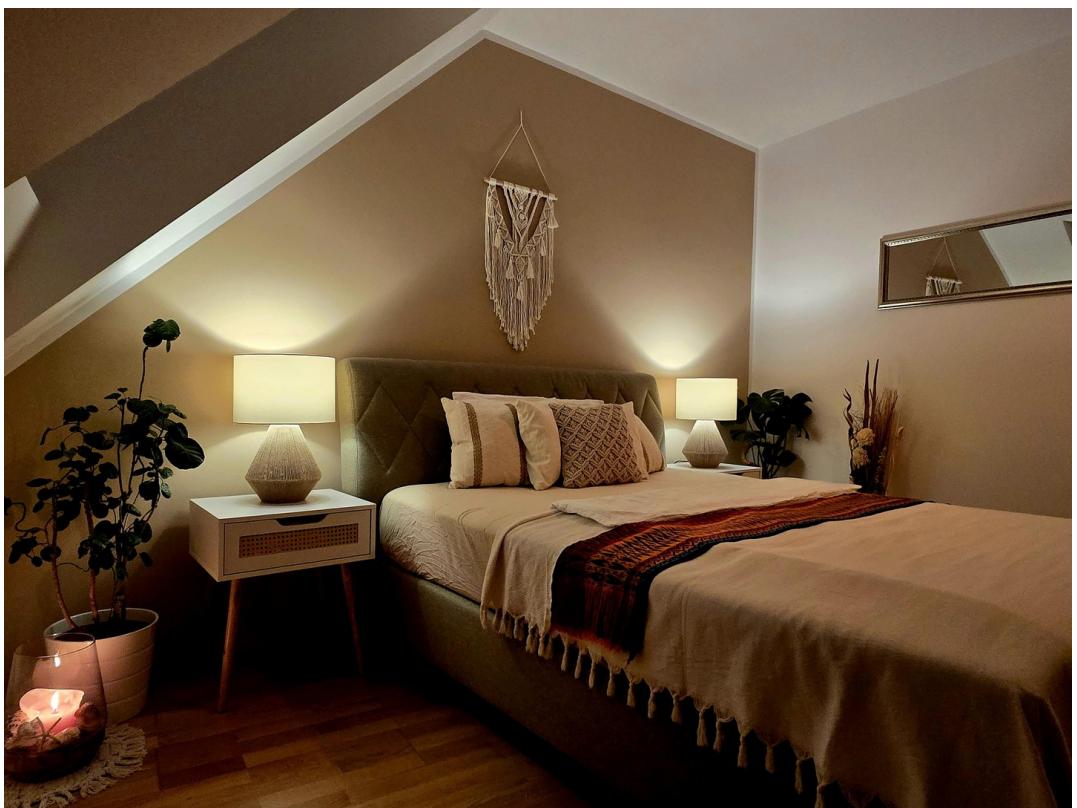


Dachterrasse

Exposé - Galerie

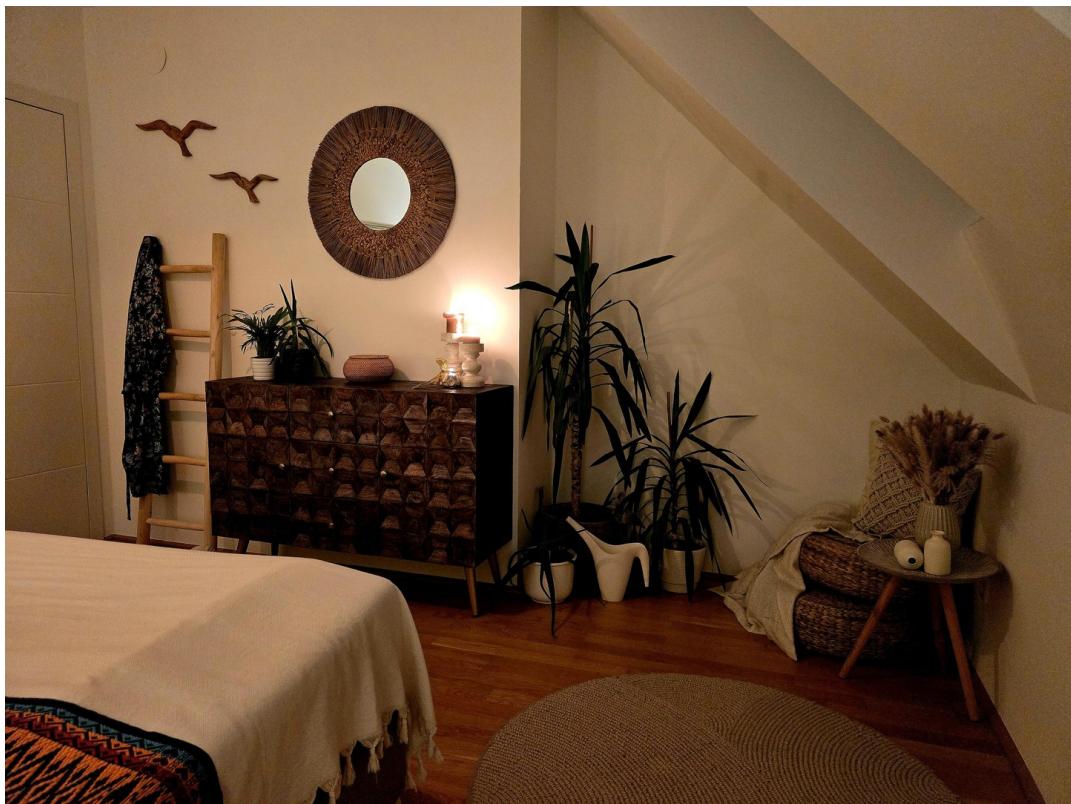


Dachterrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer Groß



Badezimmer Klein



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

