

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Ideal für Studierende und Singles: Modernes, komfortables Wohnen in grüner Lage des 13. Bezirks**



Objekt-Nr. **OM-420727**

### Wohnung

Vermietung: **670 € + 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 steht eine modern ausgestattete Neubauwohnung mit Schlafnische, großzügigem Wohnküchenbereich sowie einem voll ausgestatteten Badezimmer. Die Wohnhausanlage wurde 2025 errichtet und überzeugt durch die Verwendung hochwertiger, umweltfreundlicher Materialien. Helle, lichtdurchflutete Räume und eine ansprechende Aussicht sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

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
- kompakte Küche mit Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeit
- 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 € 870,- sind folgende Kosten enthalten: Mietzins, Betriebskosten, Heizung und Warmwasser.

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.

## **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 sowie schönen Naturlandschaften (Lainzer Tiergarten, Schloss Schönbrunn, Roter Berg und Hietzinger Bad) .

**Infrastruktur und Anbindung:**

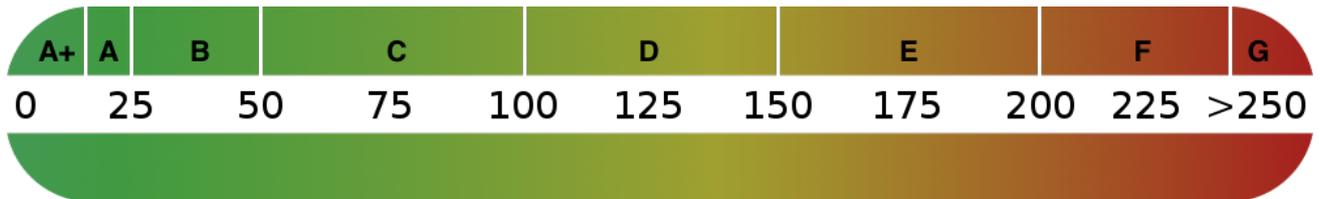
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 verkehren direkt vor der Wohnhausanlage. Die Autobuslinien 56 A und 56 B verkehren zwischen Hietzing (U4) und Lainzer Tiergarten bzw. Mauer. Die S-Bahn Station Wien Speising (S80) liegt östlich, ca. 5-7 Minuten zu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



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie

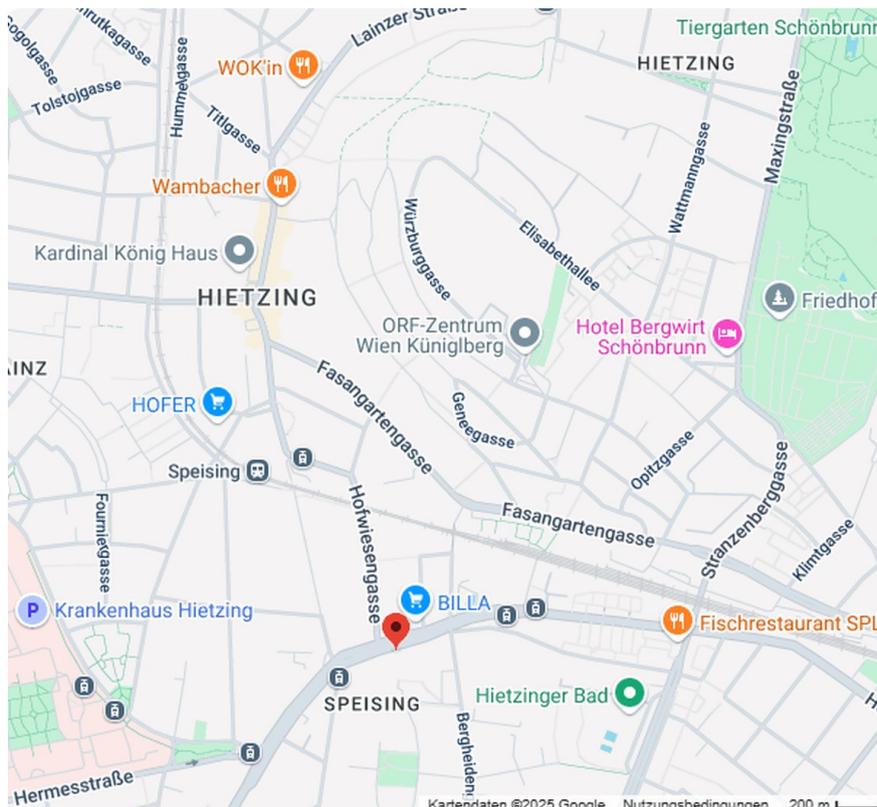


Aufzug & Stiegenhaus



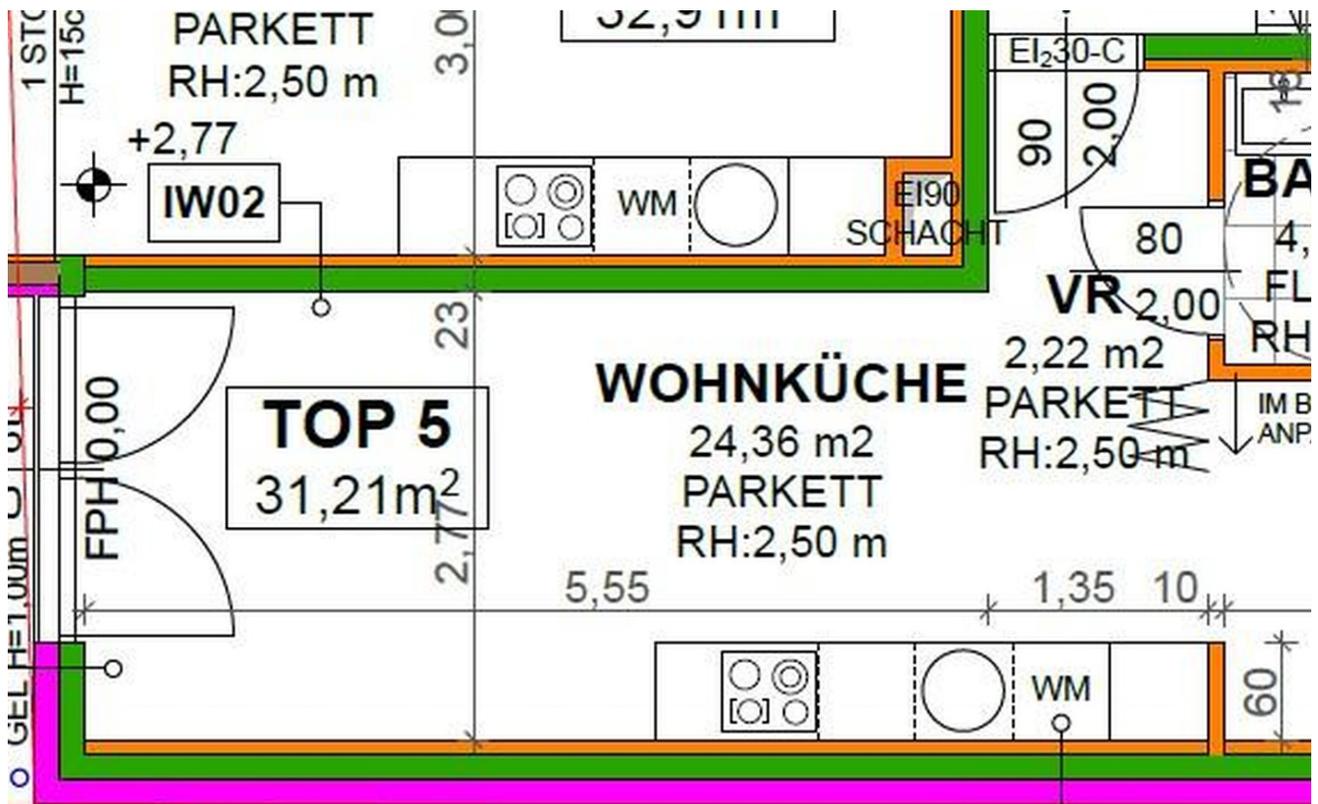
Aussicht

# Exposé - Galerie



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 5