

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Top-Lage des 15. Bezirks



Objekt-Nr. OM-427431

#### Wohnung

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:  
Paul Pierer

Diefenbachgasse 7  
1150 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	28.02.2025
Wohnfläche	38,10 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	102 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage in gefragter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine attraktive Freifläche.

Der zentrale Wohnbereich ist als großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche ausgeführt und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Kochen. Die Küche ist funktional geplant und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Das separate Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre und Ruhe. Das moderne Badezimmer mit WC ist zeitlos gestaltet. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz zum Entspannen.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem steht den Bewohner:innen eine gemeinschaftliche Waschküche im Haus zur Verfügung.

Dank der effizienten Planung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder berufstätige Stadtmenschen.

## Ausstattung

- Moderne Einbauküche inklusive Geräte
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- verfliestes Badezimmer mit begehbarer Dusche
- Isolierverglaste Fenster
- Lift im Haus
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Fahrrad- und Allgemeinräume

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

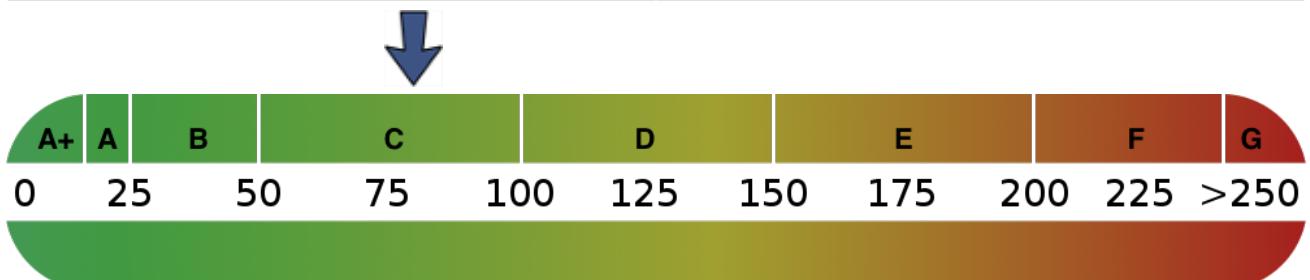
- U4 & U6 – Längenfeldgasse: ca. 3 Gehminuten
- Westbahnhof: ca. 10–12 Minuten
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Mariahilfer Straße sowie zahlreiche Cafés und Restaurants in kurzer Distanz.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad

# Exposé - Galerie

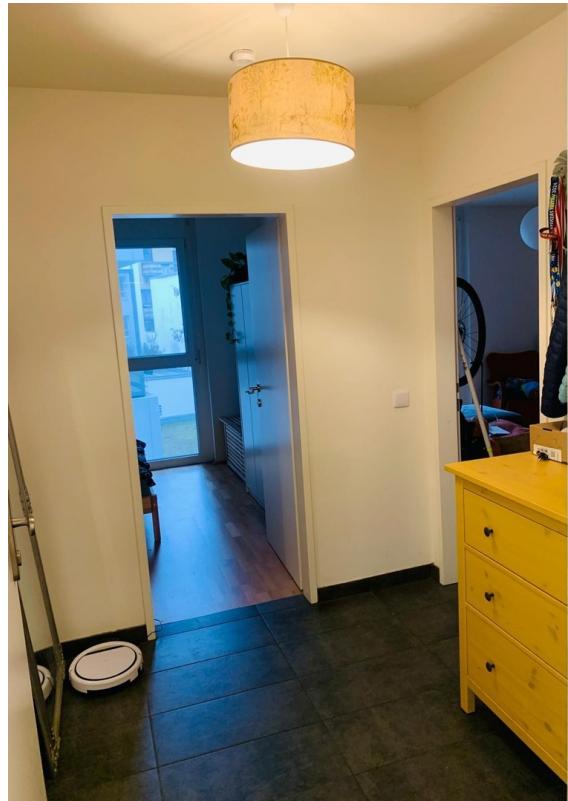


Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

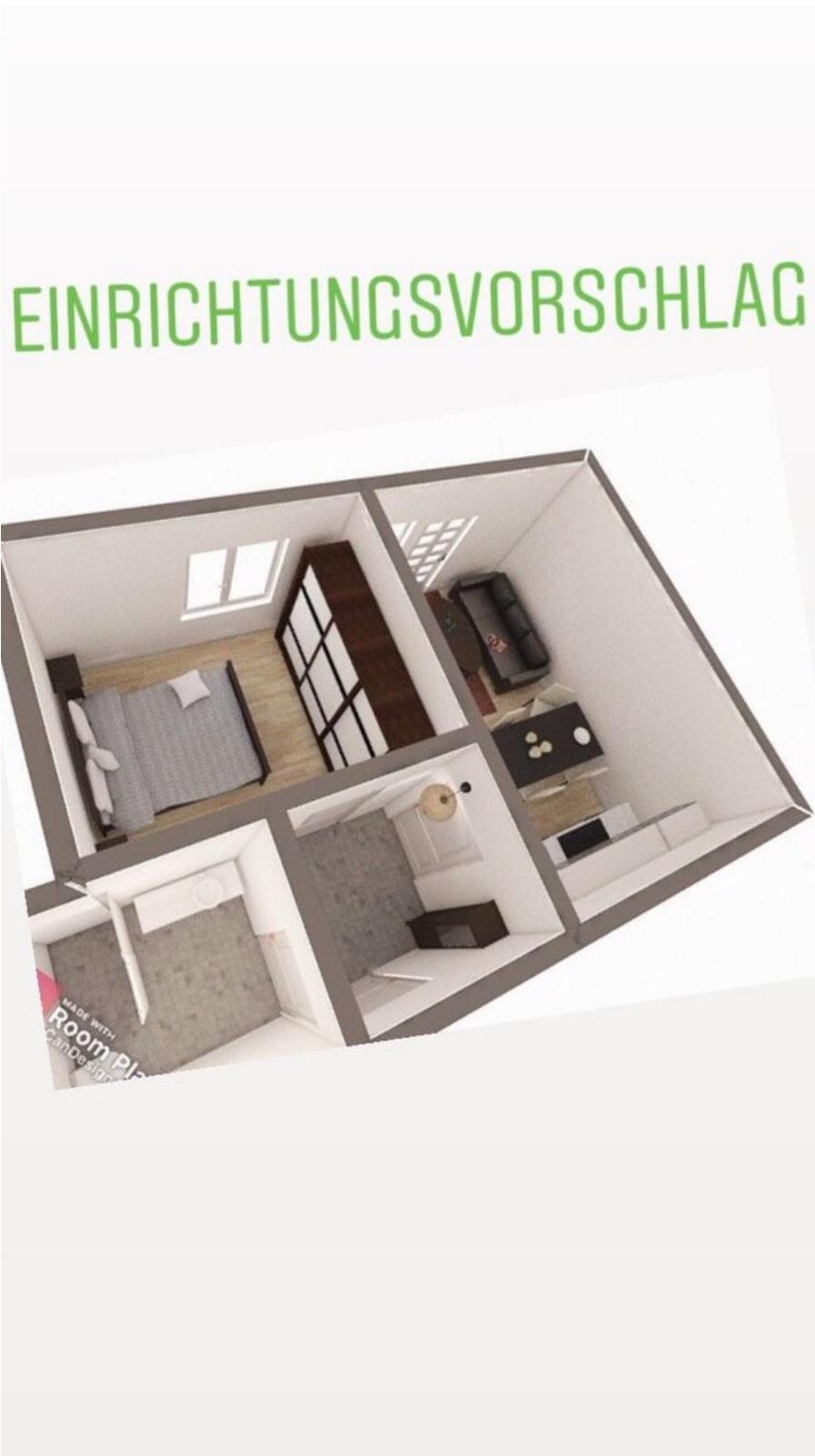


Vorzimmer



Vorzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

DIEFENBACHGASSE 9, 1150 WIEN

WOHNUNG [REDACTED]

STIEGE 3

1.Obergeschoss: ca. 38,1 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 3,0 m<sup>2</sup>

2 Zimmer

Vorraum: ca. 4,6 m<sup>2</sup>

Wohnküche: ca. 18,0 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 11,2 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ca. 4,3 m<sup>2</sup>

WST - Wohnungsstation  
HK - Heizkörper-/Handtuchtrockner  
FBH - Fußbodenheizungsverteiler  
E-IT - Elektro-, und Mediaverteiler

