

Exposé

Dachgeschosswohnung in Vienna

63 m² Dachgeschoss-Neubau mit 30 m² Terrassen nahe Alte Donau



Objekt-Nr. OM-431264

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.020 € + NK**

Ansprechpartner:
Shan

Langobardenstrasse 33
1220 Vienna
Wien
Österreich

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.04.2026
Wohnfläche	63,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	270 €	Badezimmer	1
Heizkosten	105 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	375 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.185 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EN below

63 m² Wohnfläche plus 30 m² Freiflächen – verteilt auf 3 Terrassen und 2 Loggien – bieten außergewöhnlichen Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe zur Alten und Neuen Donau in Wien.

Highlights der Wohnung

Moderne Dachgeschoss-Neubauwohnung ohne Dachschrägen mit hochwertiger Ausstattung

Auf Wunsch teilmöbliert übergebbar

Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten

Sehr hell, da nahezu jeder Bereich über Fenster verfügt

Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima

3 Terrassen + 2 Loggien – ideal für unterschiedliche Nutzungsbereiche

Parkplatz im Gebäude optional anmietbar

Nach 3 Jahren kann der Vertrag verlängert werden, sofern alles in Ordnung ist

Kosten

Bruttomiete: 1.290 Euro pro Monat inklusive Betriebskosten.

Heizung & Warmwasser: pauschal 105 € / Monat zusätzlich zur Miete

Optionaler Garagenplatz im Haus gegen Aufpreis anmietbar

Ideal für

Paare, Expats, UN-Mitarbeiter:innen oder alle, die eine hochwertige und perfekt angebundene Wohnlage suchen.

Die Fotos zeigen die Wohnung im möblierten Zustand, da sie aktuell vermietet ist. Kann auf Wunsch teilweise möbliert übergeben werden.

Besichtigung lohnt sich – Seeing is believing.

63 m² top floor apartment with 30 m² of terraces, offering exceptional living comfort just a few steps from Vienna's Old and New Danube.

Apartment Highlights

Modern top-floor apartment (no sloped ceilings) with high-quality finishes

Can be handed over partially furnished upon request

Fitted kitchen with premium Bosch appliances

Very bright, as almost every area has windows

Underfloor heating for a pleasant indoor climate

3 terraces + 2 loggias – ideal for different uses

Parking space in the building available for rent

After 3 years, the contract can be extended if everything is in good order

Costs

Gross rent: 1,290 euros per month including maintenance.

Heating & hot water: flat rate of €105 / month in addition to rent

Optional garage parking in the building for an additional fee

Ideal for

Couples, expats, UN staff or anyone looking for a high-quality home in a perfectly connected location.

The photos show the apartment in its furnished state, as it is currently rented.

Upon request, it can be handed over partially furnished.

A viewing is worth it – seeing is believing.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Lage

5 Minuten zu Fuß zur U2 Hardeggasse

Straßenbahnlinie 25 direkt vor der Haustür – direkte Verbindung u. a. zur U1 (Kagran), U6 (Floridsdorf) und zum Donau Zentrum

Grünflächen sowie Alte & Neue Donau in unmittelbarer Nähe – ideal zum Spazieren, Laufen oder Radfahren

Mit dem Fahrrad in unter 30 Minuten im Stadtzentrum

Sehr gute Anbindung an die Autobahn

VIC und internationale Organisationen schnell erreichbar

VIS direkt per Straßenbahn oder in ca. 8 Minuten mit dem Auto erreichbar

Nahversorgung fußläufig erreichbar: Apotheke, Billa, Hofer, Spar, Fahrradladen, Ströck u. v. m.

Location & Infrastructure

5-minute walk to U2 Hardeggasse

Tram line 25 right outside the building – direct connection to U1 (Kagran), U6 (Floridsdorf) and Donau Zentrum

Green areas as well as the Old & New Danube nearby – perfect for walking, running or cycling

Less than 30 minutes by bike to the city center

Excellent access to the motorway

VIC and international organizations quickly reachable

VIS accessible directly by tram or approx. 8 minutes by car

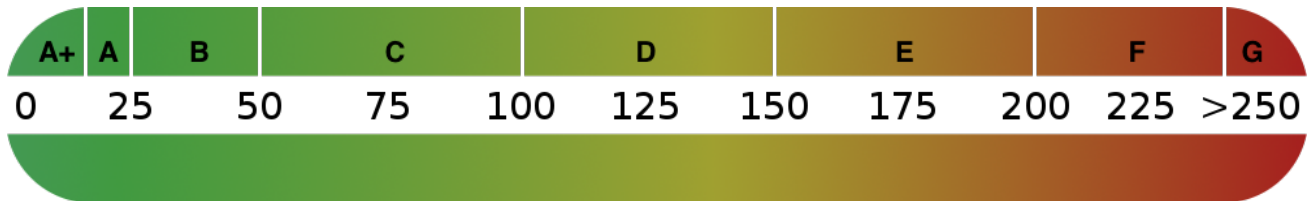
Daily amenities within walking distance: pharmacy, Billa, Hofer, Spar, bike shop, Ströck and more

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,26 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Zweite Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Erste Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingang



Dritte Terrasse

Exposé - Galerie

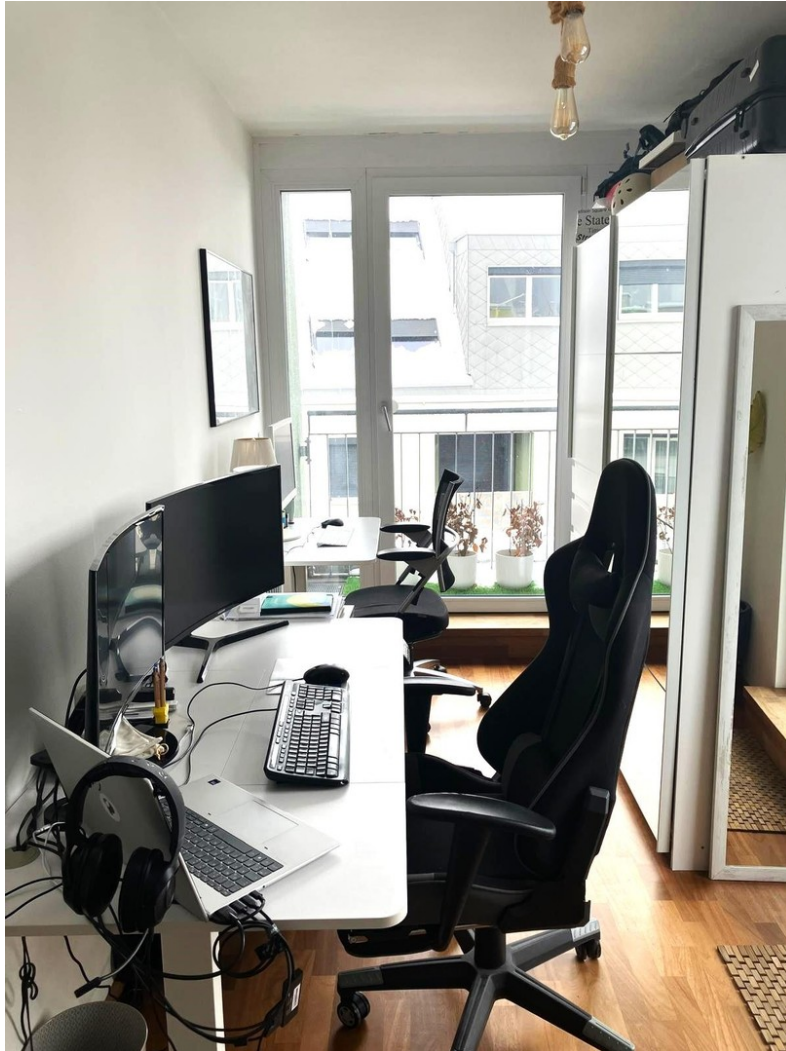


Badezimmer mit Toilette



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

