

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

Moderne & lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung mit Grünblick in 1130 Wien



Objekt-Nr. OM-439980

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Feldkellergasse 16
1130 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	51,38 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	51,38 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	4. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine modern ausgestattete Neubauwohnung (Baujahr 2025) mit 1 Schlafzimmer, Wohnküche und Badezimmer. Die Anlage wurde mit hochwertigen, umweltfreundlichen Materialien errichtet und überzeugt durch helle, lichtdurchflutete Räume sowie einen ruhigen Grünblick.

Der großzügige Wohnküchenbereich sorgt für ein offenes Raumgefühl und viel Komfort. Bodentiefe Fenster bieten viel Licht und eine schöne Aussicht; der Bereich beim französischen Balkon eignet sich ideal als kleine Lesecke. Das angrenzende Zimmer ist optimal als Schlafzimmer mit Garderobe nutzbar. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Die moderne Einbauküche punktet mit schlichtem Design und vollständiger Ausstattung.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen Sicherheitstüren, Eichenparkett, elektrisch bedienbare Raffstores und Fußbodenheizung.

Ausstattung

Highlights:

- 🔌 Holzalufenster
- 🔌 Raffstores
- 🔌 PV-Anlagen
- 🔌 Luftwärmepumpe
- 🔌 Fußbodenheizung
- 🔌 Zentralheizung
- 🔌 Eichenparketboden
- 🔌 Französischer Balkon
- 🔌 Moderne Ausstattung
- 🔌 Funktioneller Grundriss
- 🔌 Neuwertige Einbauküche
- 🔌 Geschirrspüler
- 🔌 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 € 1.400,- sind folgende Kosten inkludiert: Miete, Betriebskosten iHv 3€/m², Heizung, Warmwasser und gesetzlich Umsatzsteuer.

Ersparnis: keine Gaskosten und keine Kosten für die jährliche Thermenwartung, da die Wärme durch die Luftwärmepumpe bereitgestellt wird.

Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Feldkellergasse 16 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:

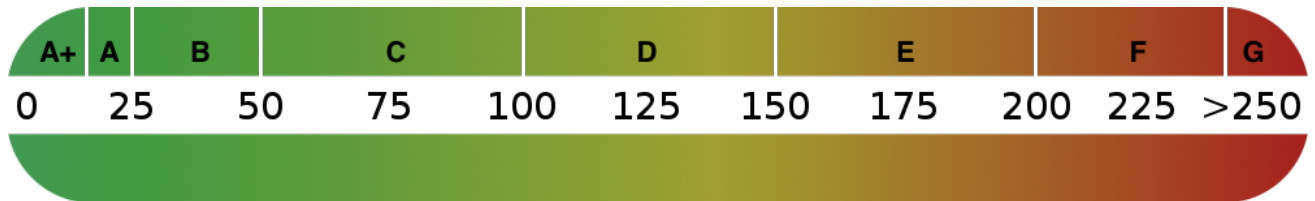
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 verkehren direkt vor der Wohnhausanlage. Die Autobuslinien 56 A und 56 B verkehren zwischen Hietzing (U4) und Lainzer Tiergarten bzw. Mauer. Die S-Bahn Station Wien Speising (S80) liegt östlich, ca. 5-7 Minuten zu 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

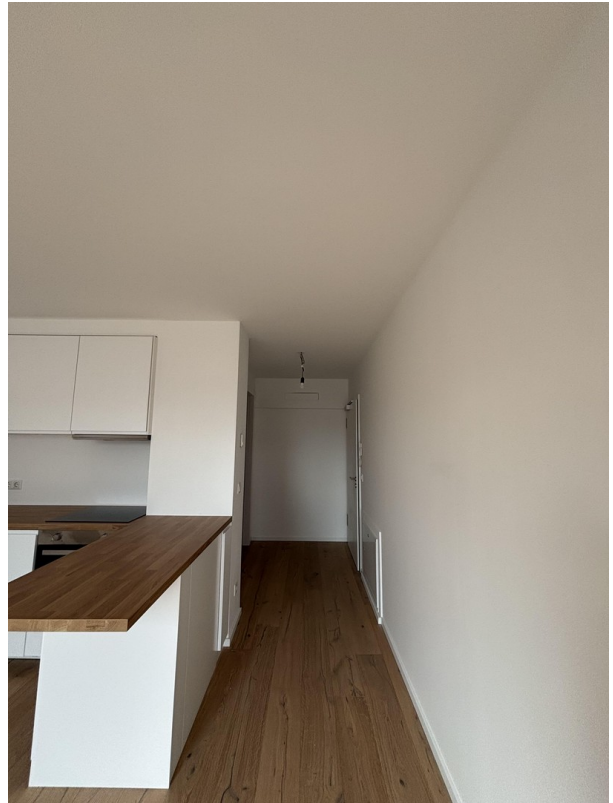


Außenfassade

Exposé - Galerie



Küche



Vorraum



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich - KI



Lesecke - KI

Exposé - Galerie

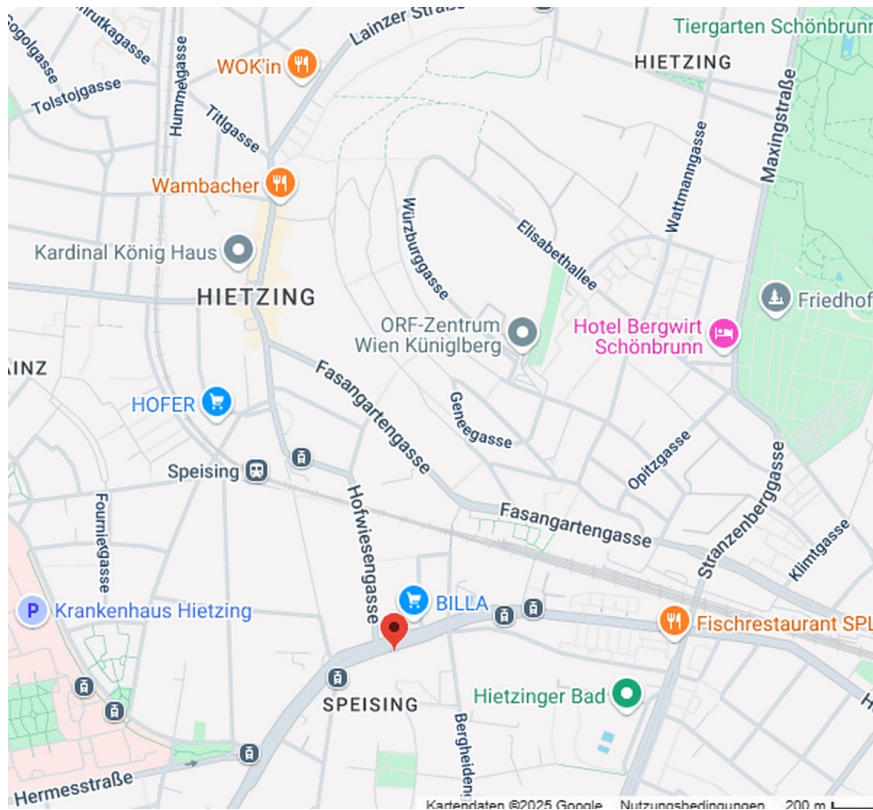


Badezimmer



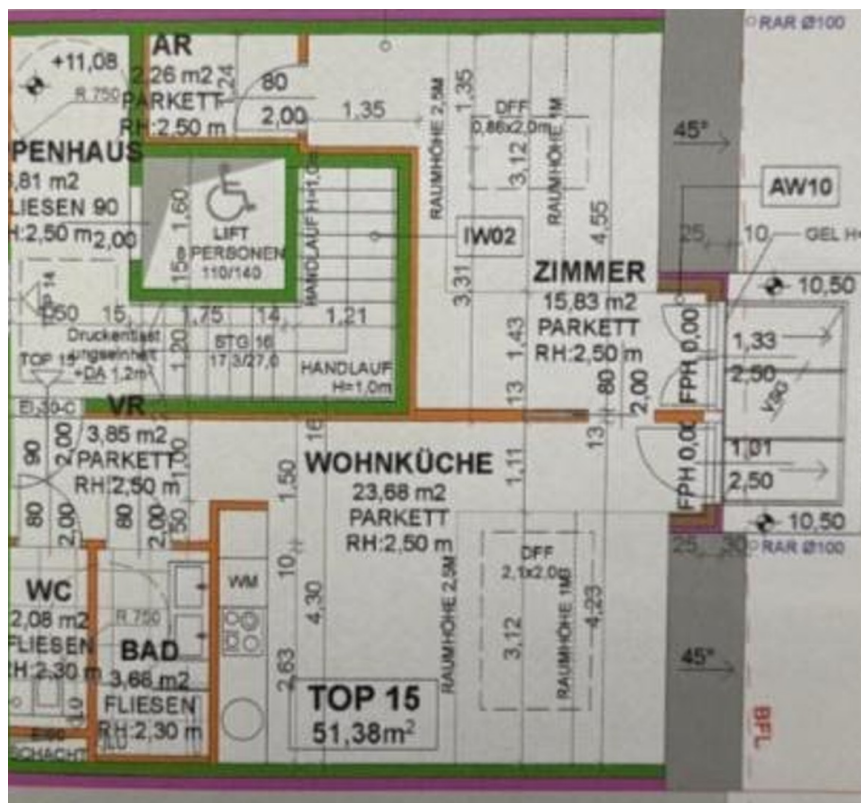
Aufzug & Stiegenhaus

Exposé - Galerie



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 15