

Exposé

Wohnung in Wien

Erstbezug/Neu: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Loggia - in Top-Lage (U3 Nähe)



Objekt-Nr. OM-441651

Wohnung

Vermietung: **1.427 € + NK**

Ansprechpartner:
Heinz Flatnitzer

Schimmelgasse
1030 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	153 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.800 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Einheit befindet sich in einer modernen Neubauanlage in ruhiger Hoflage und ist hochwertig ausgestattet. Elektrische Außenjalousien sowie eine Fußbodenheizung sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung.

Auf rund 65 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit 3 Zimmern sowie einer Loggia/Balkon. Sie befindet sich im 2. Liftstock und besticht durch ihre helle, sonnige Ausrichtung in Ruhelage.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche:

- + Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte und Dunstabzug
- + Modernes Badezimmer mit stilvoller Ausführung, inkl. Waschtischunterschrank, Handtuchheizkörper, Antibeschlagfunktion für Spiegel
- + Fußbodenheizung mit Kühlfunktion für angenehmes Raumklima das ganze Jahr
- + Edler Parkettboden
- + 3-fach-verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz
- + Elektrische Jalousien für Komfort und Privatsphäre

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- + Eigenes Kellerabteil
- + Fahrradraum und Waschküche im Haus
- + Nachhaltige Energieversorgung mittels Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- + Anschluss Kabel-TV
- + Brandschutzmelder
- + Eingangstüre mit Sicherheitsschloss (WK 3)
- + Farb-Videogegensprechanlage

Mischung aus stilvoller Architektur und ökologischer Bauweise sowie begrünter Fassade. Hier vereinen sich durchdachte Grundrisse mit einer zentralen Lage, die urbanes Leben mit der Ruhe einer Oase verbindet

Die Wohnung setzt sich zusammen aus einer Wohnküche, einem Wohnbereich in zwei zusätzlichen Zimmern, einem modernen Badezimmer, WC extra, und einem der Wohnung zugeordneten Kellerabteil.

Perfekt für Singles und Paare sowie für temporäre berufliche Aufenthalt.

Genießen Sie komfortables Wohnen und produktives Arbeiten im Homeoffice – in einer hervorragend angebundenen Lage, in der Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem ohne Auto erreichen!

Ausstattung

Besonderheiten:

- + zentrale und dennoch ruhige Lage
- + hervorragende Infrastruktur
- + sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

+ vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in Gehweite

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Preisinfo: Die angegebene Miete ist inklusive Akonto für Betriebskosten, keine Umsatzsteuer! Heizung, Warmwasser und Strom wird direkt mit Energielieferant abgerechnet und ist verbrauchsabhängig.

Befristung auf mind. 3 Jahre – eine langfristige Fortsetzung des Mietverhältnisses ist bei guter Zusammenarbeit ausdrücklich erwünscht.

Ideal für Singles und Paare, für temporäre berufliche Assignments / Expats und für Home Office, die eine die eine moderne Wohnung in stadtnaher Lage suchen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich beauftrage keine Makler gemäß Bestellerprinzip – ausschließlich Makler für konkrete (!) Kundenaufträge!

Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr gefragten und zentralen Wohngegend des 3. Bezirks, Nähe Landstrasser Hauptstraße, Blickrichtung grüner Innenhof. Zentrale Lage und dennoch ruhig.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe entlang der Landstraßer Hauptstraße. Die Wohnung ist nur 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station (Linie U3, Station Schlachthausgasse) ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Umgebung ((z.B. Straßenbahnlinie 71, Buslinien 77A und 4A) sowie die S-Bahn (Station Rennweg).

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegenen Grünflächen rund um den Prater, der Schweizergarten sowie der Donaukanal an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2026

Exposé - Galerie



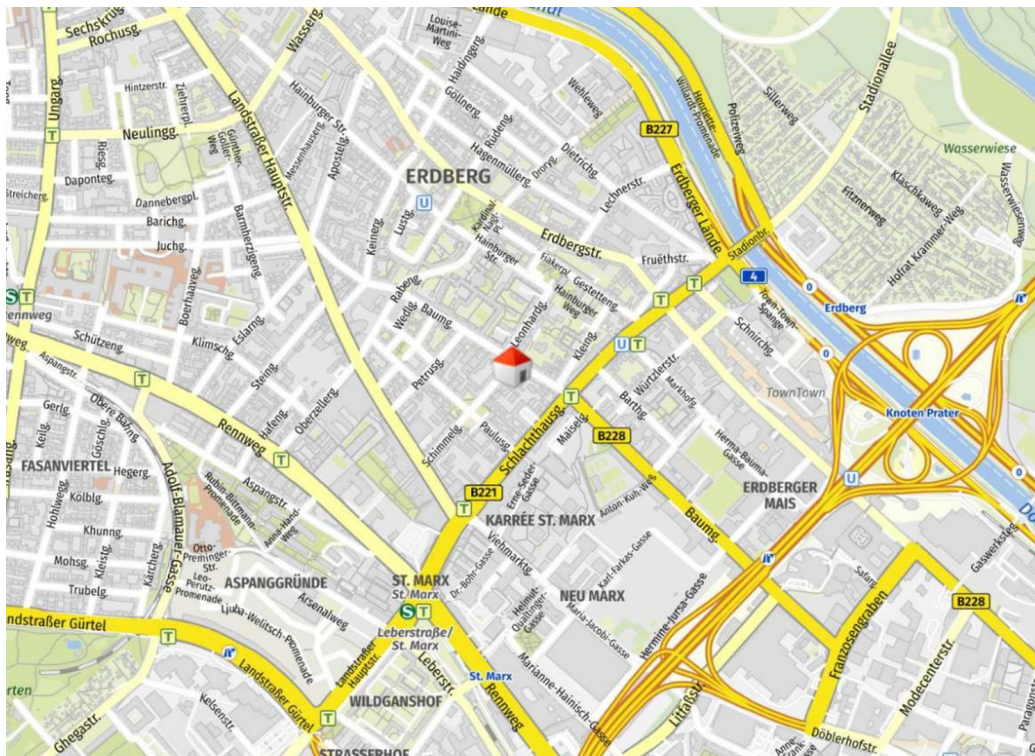
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

