

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien

**Erstbezug | Sonnige 3-Zi-DG-Wohnung mit Wien-Blick +  
8m<sup>2</sup> Balkon | Klima | Lift**



Objekt-Nr. **OM-459729**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.617 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Auer

1050 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1972	Mietsicherheit	0 €
Etagen	7	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	145 €	Stellplätze	1
Heizkosten	93 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug -Neubau-Dachgeschosswohnung in 1050 Wien

Diese moderne Dachgeschosswohnung TOP 24 befindet sich in einem 2025 sanierten Haus und bietet Wohnkomfort auf hohem Niveau:

Raumaufteilung / Ausstattung:

- \* Neubau / Erstbezug
- \* 2 Zimmer
- \* Eine 26m<sup>2</sup> große Wohnküche
- \* EWE Küche mit AEG-Geräten
- \* 4,2m Hohe Räume mit viel Tageslicht
- \* Eichenboden geölt für ein angenehmes Raumklima
- \* Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- \* Daikin Klimaanlage inkl. App-Steuerung und Fernbedienung
- \* Neue Beschattung (elektrisch) und Dämmung
- \* neue Velux Dachfenster mit elektrischen Rollläden inkl. Windwächter
- \* Elektrischer Raffstore für die Balkontüren und die vertikalen Fenster
- \* Neuer Aufzug fährt direkt in die Etage
- \* 8m<sup>2</sup> Balkon mit einzigartiger Sicht auf Wien
- \* Zusätzliche Parkplatzmiete im Nachbarhaus möglich

Besonderheiten:

- \* Provisionsfrei (Vermarktung direkt vom Eigentümer)
- \* Hofer direkt im Haus – Einkaufen extrem praktisch!
- \* weiterer Versorger sowie Apotheke, Schulen, Drogeriemärkte sind in wenigen Gehminuten erreichbar
- \* Waschküche mit Trockner im Haus
- \* Geräumiger Fahrradraum

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigung: nach Terminvereinbarung unter Tel. 0043 69913163203 oder per Mail möglich

## Lage

Bereits zum 10. Mal wurde Wien als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet.

Diese Wohnung bietet Ihnen durch eine hervorragende öffentliche Verkehrsmittelanbindung und Infrastruktur die Möglichkeit, alle Highlights dieser Stadt tagtäglich zu genießen.

Seien es die frischen Brötchen vom Bäcker am Morgen, erholsame Momente im Park oder ein genussvolles Abendessen im Restaurant - all diese und noch viele weitere Annehmlichkeiten wie etwa eine Hofer Filiale im Nachbarhaus, eine Postfiliale, ein Bankomat, ein Gesundheitszentrum und diverse Shoppingmöglichkeiten sind fußläufig innerhalb 5 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem die U-Bahn Station U4 Margaretengürtel und die Straßenbahn Linien 6 und 18 bzw. der Bus 59A & 12A. Dadurch ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt bzw. vieler Freizeitangebote wie Restaurants, Theater, Kinos & Sportmöglichkeiten garantiert!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Holzpellets
Baujahr	1972
HWB	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	A
fGEE	0,72
fGEE Energieklasse	A

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

