

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

Erstbezug: City-Penthouse Dachgeschosswohnung mit 12 m² Balkon und Blick über Wien



Objekt-Nr. **OM-459959**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.271 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Auer

1050 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Heizkosten	117 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau-Dachgeschosswohnung in 1050 Wien

Befristet auf 5 Jahre, ab sofort verfügbar!

Diese moderne Dachgeschosswohnung TOP 23 befindet sich in einem 2025 sanierten Haus und bietet sehr hohen Wohnkomfort.

Raumaufteilung / Ausstattung:

*Neubau / Erstbezug

*2 Zimmer plus großer Wohnbereich mit offener Küche und Kochinsel

*Hohe Räume mit viel Tageslicht

*Parkettboden: Eichenboden geölt für ein angenehmes Raumklima

*Fußbodenheizung für angenehme Wärme

*Daikin Klimaanlage für heiße Sommertage inkl. App-Steuerung und Fernbedienung

*Neue Beschattung (elektrisch) und Dämmung → geringe Heizkosten

*neue Velux Dachfenster mit elektrischen Rollläden inkl. Windwächter

*12m² Balkon mit einzigartiger Sicht auf Wien

*Moderne EWE Küche mit AEG-Geräte. In der Kochinsel befindet sich ein Herd mit Bora Absaugung

*Neuer Aufzug fährt direkt in die Etage

*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 Waschmaschinen + Trockner im Haus (Gebührenpflichtig)

*Geräumiger Fahrradraum

Ausstattung

Durch die hohe Raumhöhe, konnte oberhalb der Küchenschränke ein zusätzlicher Stauraum gewonnen werden (s. Bilder)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Besichtigung nach Terminvereinbarung telefonisch 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 ² 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



zusätzlicher Stauraum

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

