

Exposé

Terrassenwohnung in Wien

Top moderne 44m² Single-/ Pärchenwohnung mit 19m² Terrasse, Village im Dritten, Parkblick



Objekt-Nr. OM-464143

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.210 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas

Billy-Wilder-Promenade
1030 Wien
Wien
Österreich

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2026 | Summe Nebenkosten | 162 € |
| Etagen | 1 | Mietsicherheit | 3.630 € |
| Zimmer | 2,00 | Übernahme | sofort |
| Wohnfläche | 44,00 m ² | Zustand | Erstbezug |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Höher als 5. OG |
| Nebenkosten | 124 € | Heizung | Zentralheizung |
| Heizkosten | 38 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig ausgestattete 2-Zimer Wohnung mit 44m² Wohnfläche liegt im 6. Stock des top-modernen Neubaus "Billy-Wilder-Promenade 7" im neu errichteten Stadtquartier "Village im Dritten" in 1030 Wien. Sie bietet somit gleichermaßen Zentrumsnähe und Wohnen im Grünen!

Die Wohnung ist nordwestseitig ausgerichtet mit Terrasse und Eigengarten (zusammen ca. 19m²) sowie direktem Blick auf den neu errichteten Bert-Brecht-Park. Die Größe und Raumaufteilung der Wohnung eignen sich besonders für Singles und Paare.

Selbstverständlich stehen ein Aufzug und ein Kellerabteil zur Verfügung.

* Vorraum

* Heller Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche (Einbau Anfang Juli) und Zugang zur Terrasse und Eigengarten sowie Blick auf den Bert-Brecht-Park

* Schlafzimmer mit Parkblick

* Badezimmer mit WC, großer Duschkabine, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss

* Separater Abstellraum

(Achtung! Zwei Planänderungen zum ursprgl. Plan in zweitem Detailplan ersichtlich: Zusammenlegung Bad/WC und Abstellraum im Schlafzimmer)

Ausstattung

* Heizen und Kühlen über modernes Deckensystem

* Elektrische Außenbeschattung (Zip-Screens)

* Hochwertige Holz/Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung

* Eichenparkett in den Wohnräumen

* Hochwertige Verfliesung im Badezimmer

* Videogegensprechanlage

* Programmierbares Raumthermostat

* A1-Anschluss für Fernsehen/Internet bereits eingeleitet, andere Anbieter ebenfalls einleitbar

Exklusive Gemeinschaftsbereiche

(für alle Bewohner kostenlos nutzbar!)

* Fitnessraum

* Co-Working-Space

* Gemeinschaftsraum

* Zwei begrünte Dachterrassen

* Fahrradraum mit Servicestation

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Mietpreisberechnung inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser:

Nettomiete: 1.100€ zzgl. Ust.

Bruttomiete: 1.210€ inkl. Ust.

Hausbetriebskosten: 124€ brutto

Heizung und Warmwasser: 38€ brutto

Gesamt: 1.372€ brutto

Als Zusatzkosten sind noch Strom, Fernsehen/Internet und eine verpflichtende Haushaltsversicherung zu kalkulieren.

Lage

Das "Village im Dritten" bietet perfekt verkehrsangebunden einen hochmodernen Wohnraum in Ruhelage und damit höchste Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

* S-Bahn St. Marx

* Straßenbahnlinie 18

* Buslinie 74A

* Direkter Anschluss an die A23, perfekte Anbindung z.B. an Flughafen, A2, A4,...

In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen (Bert-Brecht-Park, Schweizergarten, Belvedere-Schlosspark) und Freizeitangebote sowie Krankenhäuser oder auch die TU-Wien.

Exposé - Energieausweis

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Energieausweis vorhanden |
| Energieträger | Fernwärme |
| Baujahr | 2026 |
| HWB | 23,50 kWh/(m ² a) |
| HWB Energieklasse | A |
| fGEE | 0,73 |
| 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

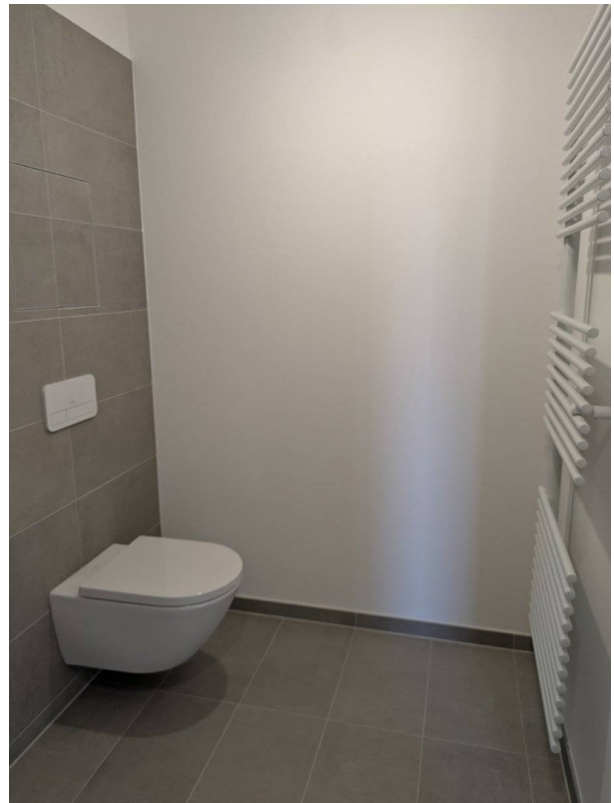




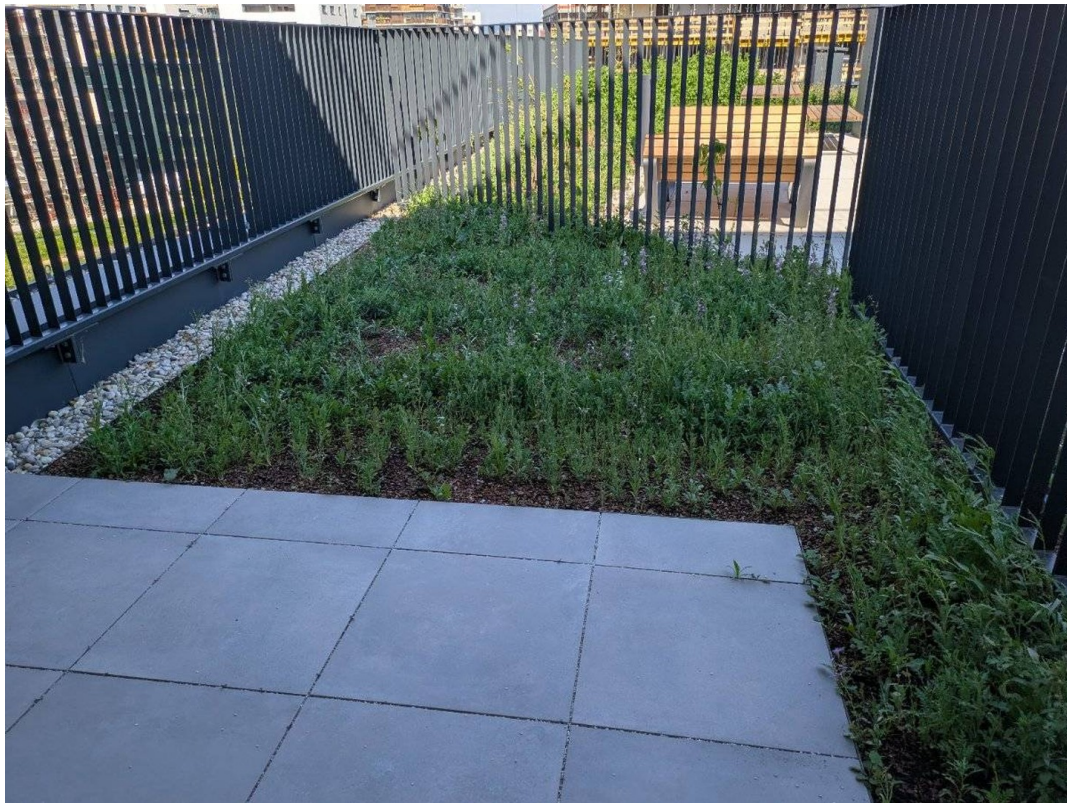
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



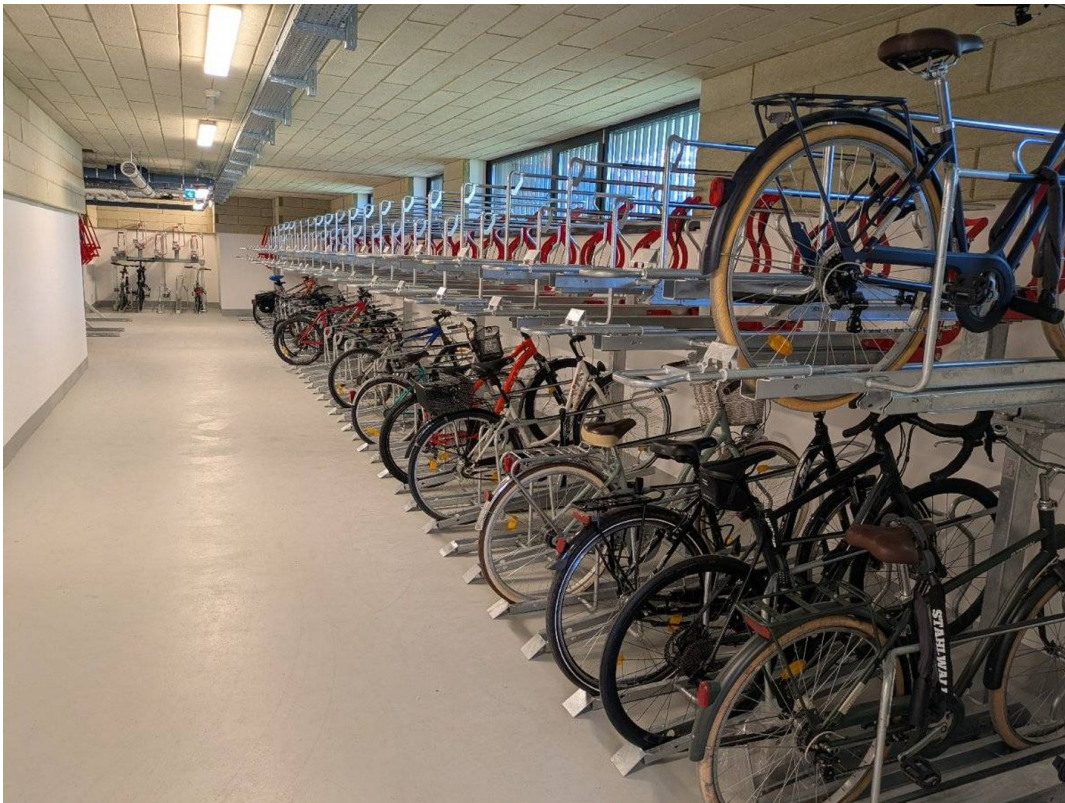
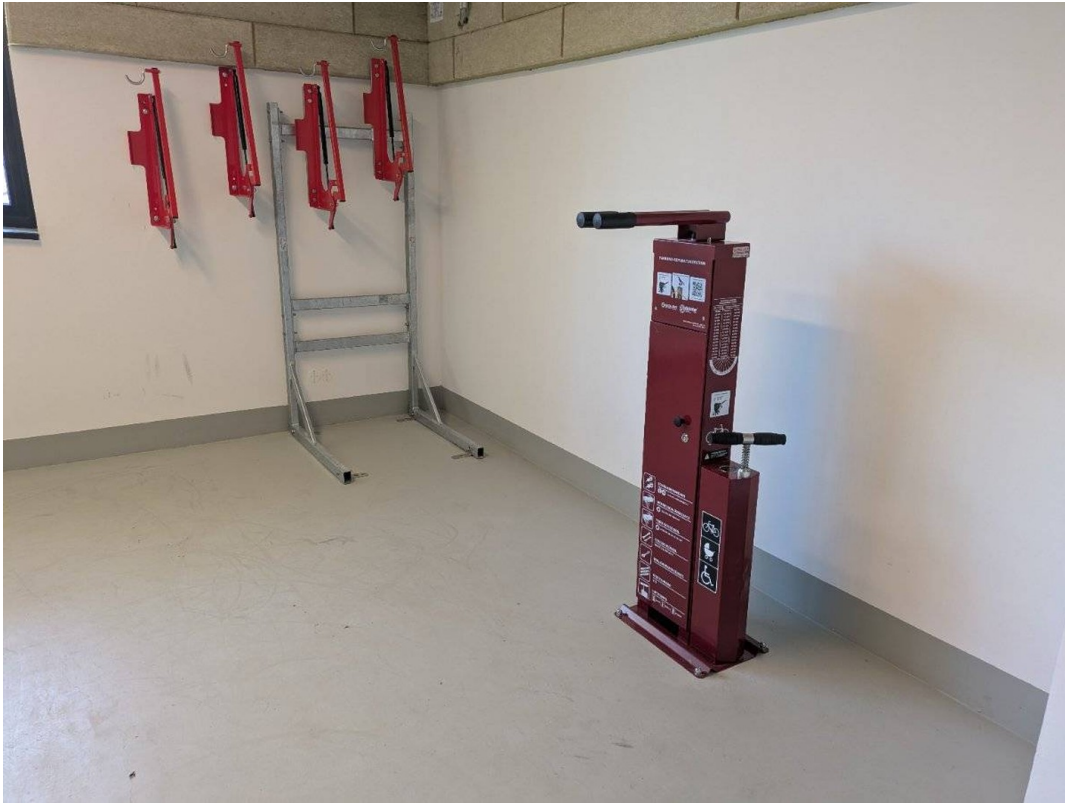
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

VILLAGE VIEW HOMES

Top Nr. 40

Billy Wilder-Promenade 7
Stiege 2, 6. OG, 1030 Wien

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



| Flächen | |
|----------------------|----------------------|
| Zimmeranzahl | 2 |
| Wohnfläche | 43,79 m ² |
| Loggia | - |
| Balkon | - |
| Terrasse | 5,57 m ² |
| Garten | 11,74 m ² |
| Kellerabteil - Nr.82 | 1,93 m ² |

+43 1 512 77 7808
home@otto.at

OTTO IMMOBILIEN | Knight Frank
www.villageimdrinnen.at/viewhomes



AJ - Außenjalousie / WA - Wasseranschluss / HK - Heizkörper
W.Z. - Wasserzähler / BKA - V - Betonkernaktivierung
E/M - Elektro/Medien

**VILLAGE
DRITTEN**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitär- und Einbauelemente). Flächenangaben basieren auf dem aktuellen Planungszustand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Anmerkung: Gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelaufbauten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 10.06.2024

EIN PROJEKT VON **ARE** **ubm**
AUSTRIAN REAL ESTATE

