Hochwertige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südloggia und Klimaanlage in Mauer



Objektnummer: 199396735

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,89 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	771,07 €
Kaltmiete	862,72 €
Betriebskosten:	91,65 €
USt.:	86,28 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

















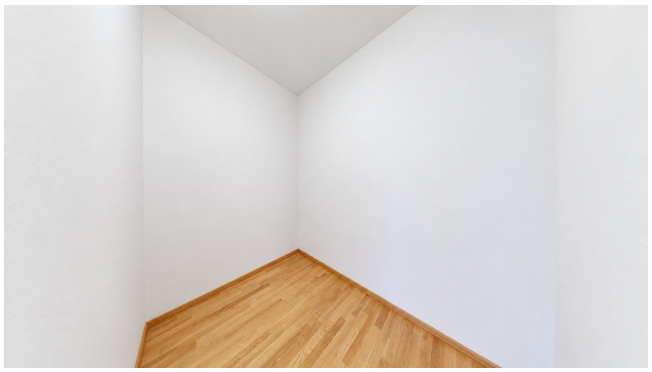












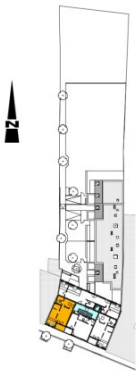




2.OBERGESCHOSS TOP 16

1	WOHNKÜCHE	28,56 m²
2	ZIMMER	12,77 m²
3	SCHRANKRAUM	3,46 m²
4	BAD	4,67 m²
	GESAMT	49,46 m²
5	LOGGIA	5,43 m²





A-1230 WIEN
Endresstraße 108

MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 18.03.2020

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauträger sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

EIN PROJEKT DER VMF IMMOBILIEN
www.vmfimmo.at

ARCHITEKTEN
kunath trenkwalder ZT OG
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
eMAIL: office@kunathtrenkwalder.at

Objektbeschreibung

In zentraler und begehrter Lage von **Wien-Mauer** gelangt diese hochwertig ausgestattete **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche** und einer **südseitigen Loggia mit ca. 5 m²** zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer modernen und gepflegten Wohnhausanlage und ist **bequem mittels Lift erreichbar**.

Die gut durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Der helle Wohnbereich bietet direkten Zugang zur südseitigen Loggia. Die angrenzende **Küchennische mit Lichtkuppel** ist mit einer **vollausgestatteten DAN-Markenküche** eingerichtet.

Das offen gestaltete Schlafzimmer verfügt über einen **begehbaren Schrankraum**. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet eine bodenebene Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC.

Hochwertige **Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien und Klimageräte in sämtlichen Wohnräumen** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein geräumiges **Einlagerungsabteil mit ca. 5,7 m²** rundet dieses attraktive Angebot ab.

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **Küchennische** mit vollausgestatteter Einbauküche
- **Wohnbereich** mit Zugang zur südseitigen Loggia
- **Offenes Schlafzimmer** mit begehbarem Schrankraum
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch und WC

Ausstattung & Highlights

- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- Vollausgestattete **DAN-Markenküche**

- **Fußbodenheizung** mittels Hauszentralheizung
- **Klimaanlage** in sämtlichen Wohnräumen
- **Elektrische Außenjalousien**
- Dreifach verglaste **Holz-Alu-Fenster**
- **Bodengleiche Dusche**
- **Südseitige Loggia** mit ca. 5 m²
- **Einlagerungsabteil** mit ca. 5,7 m²
- **Lift**

Eckdaten

Wohnfläche

Zimmer

Loggia

Stockwerkslage

Verfügbarkeit

Mietkosten im Überblick

Hauptmietzins netto

Betriebskosten netto

Heizkosten netto

Warm- und Kaltwasser netto

Umsatzsteuer

Gesamtmiete inkl. Heizung, Warm- und Kaltwasser

Die monatliche Gesamtmiete beinhaltet bereits die **Betriebskosten sowie die Akontozahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser**.

Lage

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage von Wien-Mauer im 23. Bezirk**. Der beliebte Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die **Nähe zu den Weinbergen und zum Wienerwald** bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Virtueller Rundgang

Besichtigen Sie die Wohnung bereits vorab mittels unseres **virtuellen 3D-Rundgangs**:

Jetzt den virtuellen Rundgang starten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für eine **persönliche Besichtigung** gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap