

**Den Alltag im eigenen Whirlpool auf der riesigen Dachterrasse vergessen und die Seele baumeln lassen!**



**Objektnummer: 6840/187**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	164,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.726,86 €
<b>Kaltmiete</b>	2.087,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,79 €
<b>Heizkosten:</b>	167,15 €
<b>USt.:</b>	245,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

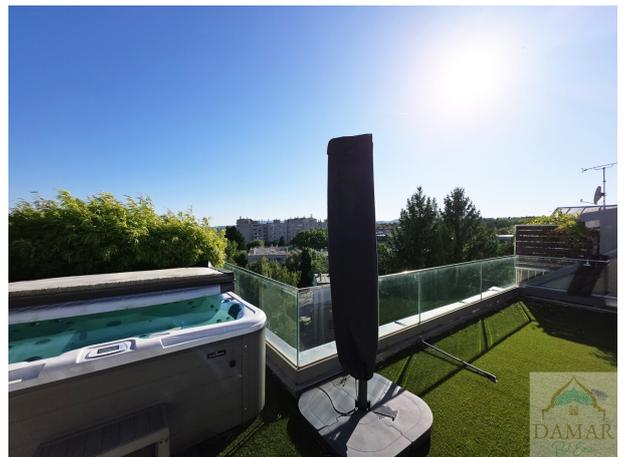
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

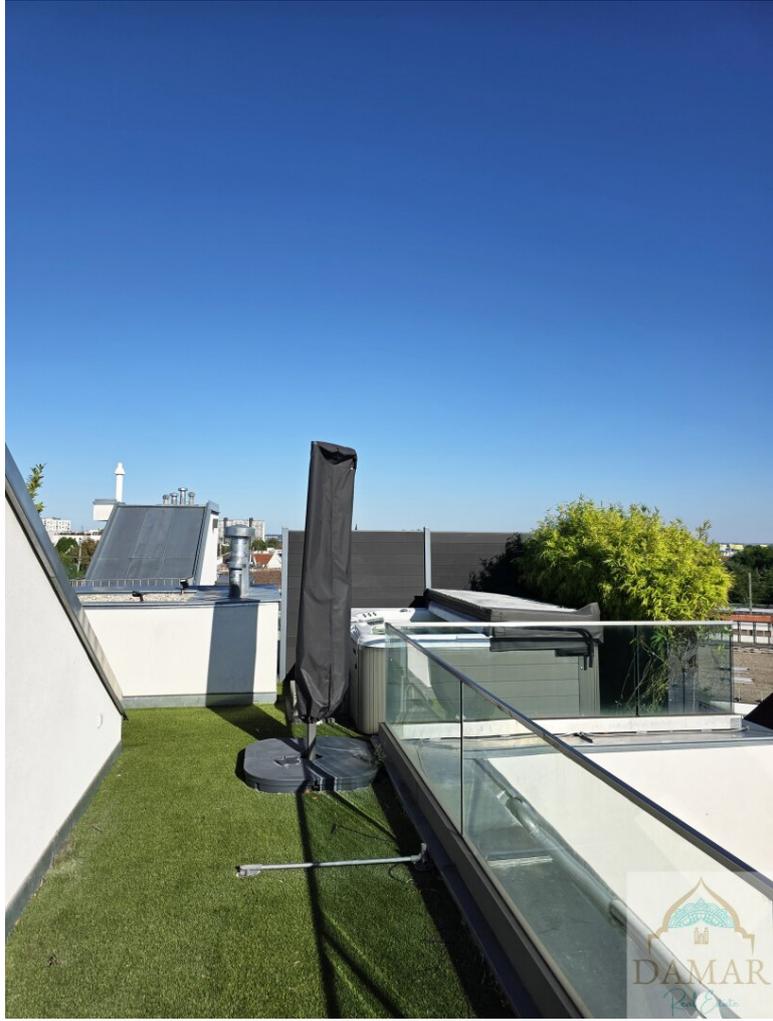
## Ihr Ansprechpartner



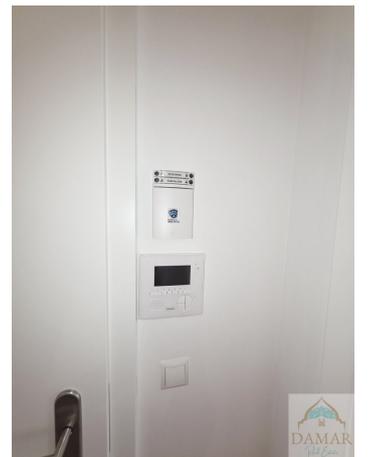






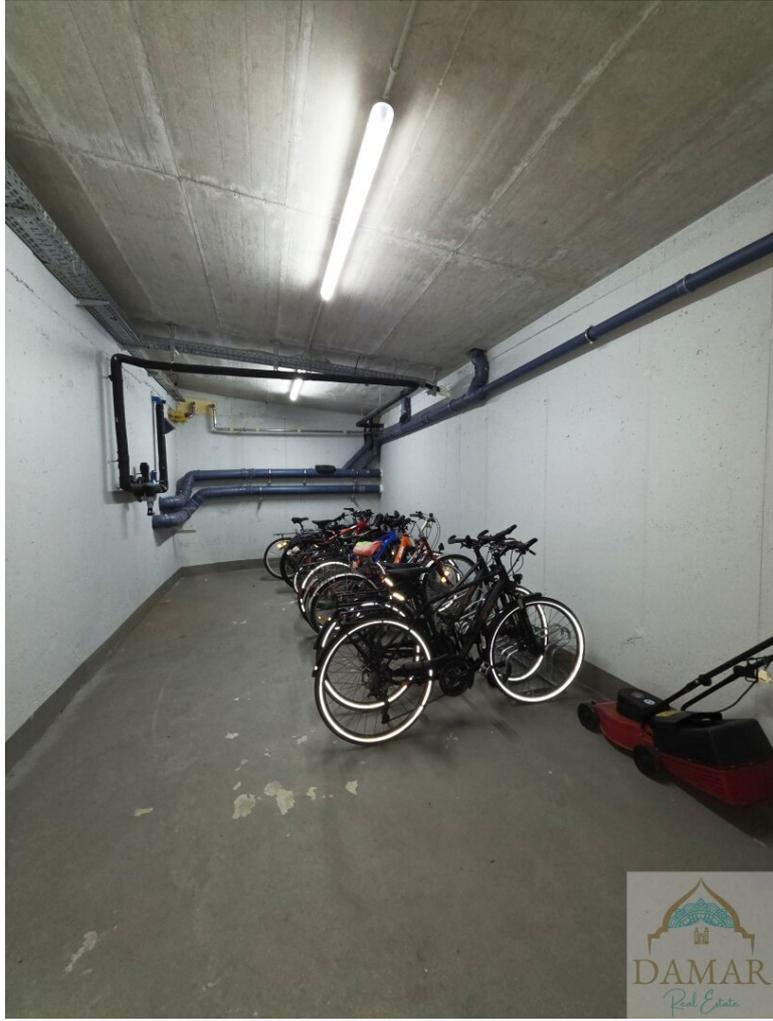














LEGENDE

- A OPTION WC
- B OPTION GLASTRENNWAND

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil im Dachgeschoss dieser bezaubernden Wohnung in 1230 Wien! Die exklusive Immobilie besticht nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch ihre **hochwertige Ausstattung** und großzügige Wohnfläche von 100,41m<sup>2</sup>. Der Mietpreis von 2.500 € ist angesichts der zahlreichen Vorzüge (**geräumiger Garagenplatz im Preis inkludiert**) dieser Wohnung mehr als angemessen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl der Leichtigkeit und Helligkeit erfasst. Große Fensterfronten lassen **viel Tageslicht** in die Räumlichkeiten und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss und die moderne Einrichtung verleihen der Wohnung ein zeitloses und stilvolles Ambiente.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **3 geräumige Zimmer**, die alle eine **Klimaanlage sowie elektrische Außenjalousien** besitzen und Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Durch die optimale Raumaufteilung können Sie hier Ihre Wohnträume verwirklichen. Egal ob als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer - hier ist für jeden etwas dabei.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung sind die **zwei Terrassen** (ca. 59m<sup>2</sup> und ca. 5 m<sup>2</sup>), die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf der Terrasse und lassen Sie sich von der aufgehenden Sonne verzaubern. Oder verbringen Sie gemütliche Abende auf der Dachterrasse und lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen. Der **Fern- und Grünblick** wird Sie jedes Mal aufs Neue beeindrucken.

Die Wohnung ist in einem **neuwertigen Zustand** und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig den Blick über die Stadt schweifen lassen. Auch das Badezimmer ist mit edlen Fliesen und einer Badewanne ein echter Hingucker.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der **Personenaufzug**, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart und Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Durch die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem ebenfalls gut zu erreichenden Bahnhof, ist die Verkehrsanbindung optimal.

Auch die infrastrukturelle Lage lässt keine Wünsche offen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der traumhaften Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem atemberaubenden Ausblick begeistern und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at) oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap