Exklusiver Erstbezug 2025: Traumhaftes 4-Stock-Apartment mit Garten & Panoramaterrassen | Town-House-Charakter | klimatisiert

Objektnummer: 4234

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,92 m²
Nutzfläche:	175,51 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	4
Garten:	28,00 m²
Keller:	52,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	2.952,63 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.668,86 €
Betriebskosten:	168,86 €
USt.:	283,77 €

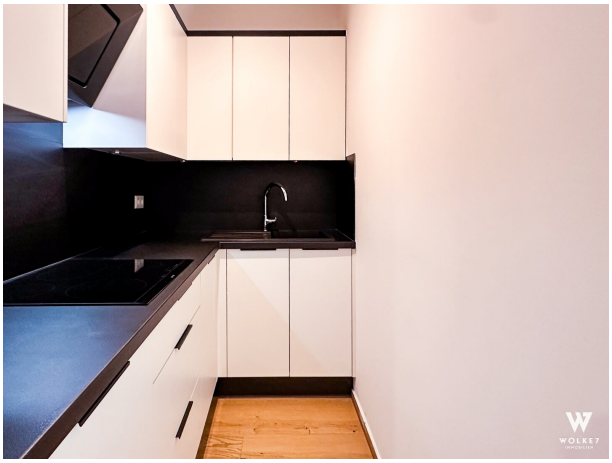
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN



WOLKE7
IMMOBILIEN

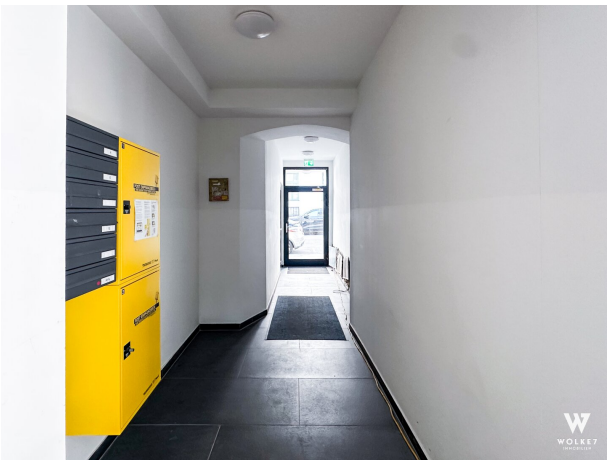
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN



Keller

Objektbeschreibung

Luxus-Apartment mit Townhouse-Charakter auf 4 Ebenen & Garten - Erstbezug

Dieses außergewöhnliche Mietobjekt vereint luxuriöse Ausstattung mit durchdachter Raumaufteilung auf vier Ebenen und bietet urbanes Wohnen in seiner elegantesten Form. Der Erstbezug verspricht modernes Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Highlights im Überblick:

- **Neubau** mit hochwertiger Ausstattung und modernster Technik
- **Wohnfläche ca. 125qm mit Wohnkeller ca. 180qm**
- **Vier Etagen** mit durchdachter Raumstruktur und Townhouse-Charakter
- **Zwei private Terrassen** im 1. Dachgeschoss mit Grünblick
- **Zwei weitere, private Terrassen mit Fernblick** im 2. Dachgeschoss
- **Privater Gartenbereich** – ruhig gelegen und separat zugänglich, unterstreicht den Town-House-Charakter, ca. 28m2

Raumaufteilung & Ausstattung:

Untergeschoss:

- Großzügige, offene **Wohnküche** mit Markengeräten und viel Platz zum Kochen und Leben
- Hochwertiges **Badezimmer in Marmoroptik** mit Badewanne, WC und Waschtisch
- Edle Materialien und hochwertige Fliesen
- Luftfeuchtigkeitsmesser mit automatischer Lüftung
- Luxuriöse Lebensqualität auf zusätzlichen ca. 53m2

Erdgeschoss:

- Weitläufiges **Wohnzimmer** mit grünem Ausblick in den Garten

- **Echtholz-Parkettboden** sorgt für ein warmes Raumgefühl
- **Kaminanschluss** für gemütliche Abende
- Zweite, moderne **Einbauküche**, elegant abgetrennt durch eine Glas-Schiebetür

1. Dachgeschoss:

- Zwei helle, großzügige **Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- **Badezimmer en suite** (Dusche, WC, Waschtisch, Marmoroptik) mit gläserner Schiebetür
- Elektrische Jalousien für komfortable Beschattung
- **Zwei private Panorama-Terrassen** – perfekt für Sonne, Entspannung oder Dinner im Freien

2. Dachgeschoss:

- Weiterer vielseitig nutzbarer Raum (z. B. als Studio, Gästezimmer oder Home-Office)
- **Drittes Badezimmer** mit Dusche, WC und Waschtisch, Marmoroptik
- **Zwei exklusive Terrassen mit Fernblick** über Wien
- Elektrische Jalousien für komfortable Beschattung

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Fußbodenheizung mit Raumthermostaten** – effiziente und flexible Wärmesteuerung
- **Klimaanlagen in allen Wohnbereichen** – angenehmes Raumklima auch im Sommer
- **Separater Gartenzugang** mit elektrisch versperrbarer Türe
- **Zusätzlicher Abstellraum** beim Garten – praktisch für Fahrräder, Gartenmöbel & mehr

Dieses einzigartige Mietobjekt verbindet urbanen Charakter mit hochwertigem Vorstadt-Flair – modern, komfortabel und stilvoll. Genießen Sie exklusives Wohnen, aufgeteilt auf vier Ebenen

mit einer gesamten Innenfläche von ca. 176m2.

Kosten:

- **Monatliche Miete inkl. BK und inkl. USt: 2.650,13 €**
- **Befristung gerne auf 10 Jahre**
- **Kaution:** 3 BMM
- Zzgl. Strom und Heizung nach Verbrauch

BITTE SENDEN SIE MIR EINE ANFRAGE FÜR WEITERE INFORMATIONEN WIE BSPW. GRUNDRISS/PLÄNE/ADRESSE ETC.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

ALEXANDER RADETZKY, MA

Mobil.: +43 680 24 60 986

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

ALEXANDER RADETZKY, MA

Mobil.: +43 680 24 60 986

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap