

klimatisierte Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmer (116m²) und 2 Terrassen



Objektnummer: 6207

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,71 m ²
Gesamtfläche:	127,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.525,59 €
Kaltmiete	2.718,18 €
Betriebskosten:	192,59 €
USt.:	271,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

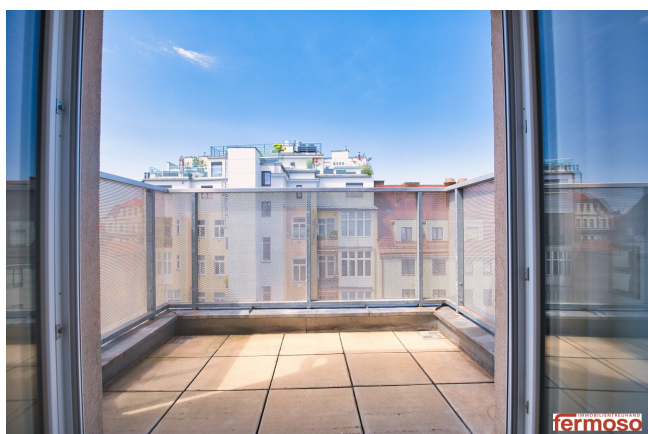
Fermoso Immobilienreuehand GmbH

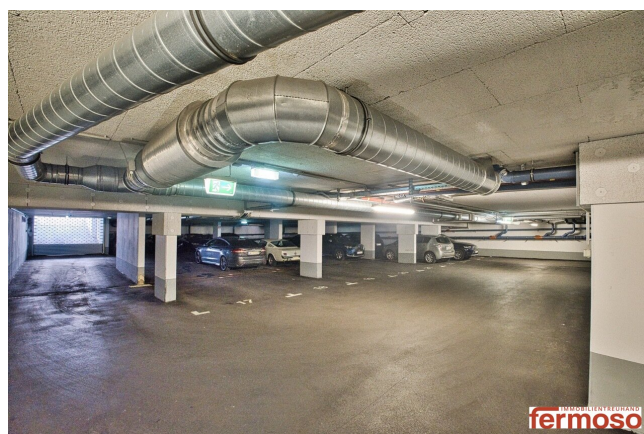


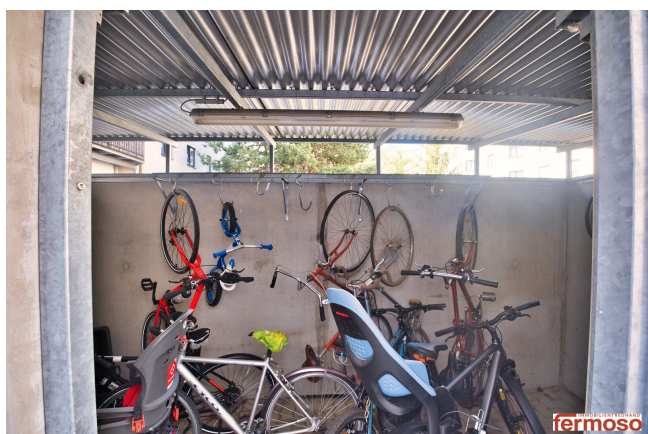
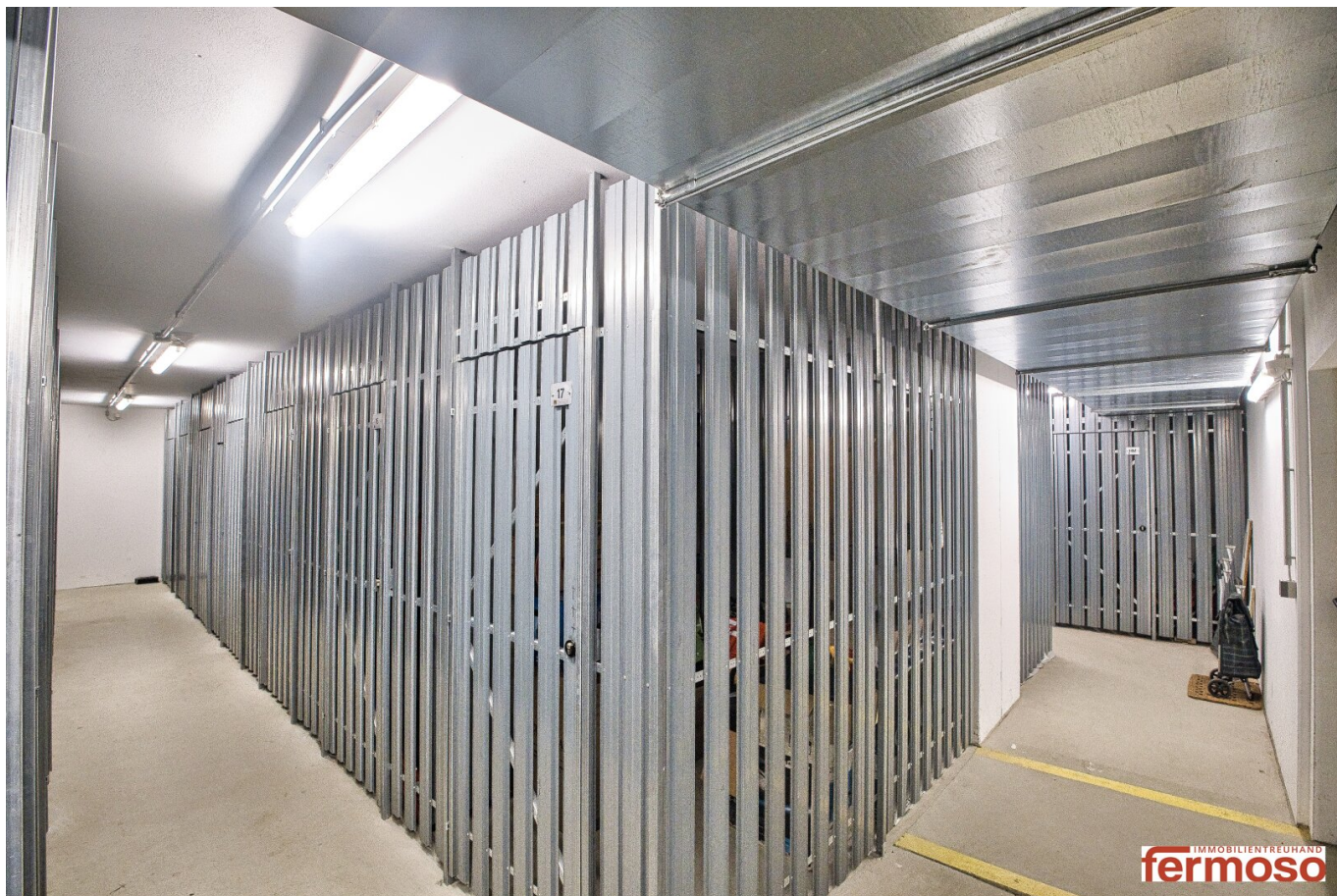












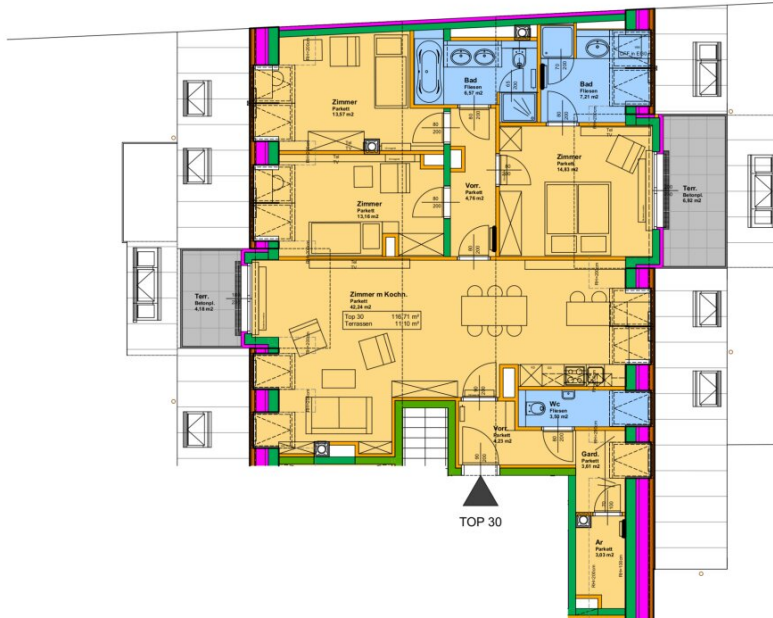
2.Dachgeschoss

12/04/2011

The floor plan of the Top 30 restaurant is shown. It features a large yellow central area, a green bar area, and a white kitchen area. The layout includes various seating areas, a bar, and a kitchen.



fermoso IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese großzügige, helle und klimatisierte **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** ist ab sofort verfügbar und befindet sich in absoluter Bestlage des 3. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Mit einer großzügigen Fläche von **116,71 m²** und gelegen im Dachgeschoss eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2011) bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Perfekt für den Sommer, verfügen alle Zimmer über eine **Klimaanlage**.

Die Wohnung punktet mit einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie **drei Schlafzimmern**, die mit Flächen von ca. **15 m²**, **13,5 m²** und **13 m²** viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bieten.

Das größte Schlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes elegantes **Tageslicht-Badezimmer mit Dusche** sowie eine **Terrasse** für Ihre Privatsphäre und Komfort. Zusätzlich steht Ihnen ein zweites, zentral gelegenes Bad mit **Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne** zur Verfügung. Ein separates WC mit Handwaschbecken und eine Abstellräumlichkeit im Eingangsbereich, ergänzen die großzügige Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über eine **Süd-West-Terrasse**, ideal um warme Sommerabende entspannt zu genießen und eine **Nord-Ost-Terrasse**, wo Sie am Morgen Ihr Frühstück oder den Wochenendbrunch mit Freunden genießen können.

Das Wohnhaus bietet zudem umfassenden Komfort: eine **Tiefgarage**, großzügige **Kellerabteile**, sichere **Fahrradabstellplätze** und eine gemeinschaftliche **Waschküche** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage kann optional angemietet werden.

Die exklusive Lage garantiert eine optimale Infrastruktur: Durch den charmanten **Sünnhof** gelangen Sie direkt zur beliebten **Landstraßer Hauptstraße** mit dem berühmten **Rochusmarkt** und dem Einkaufszentrum **WIEN MITTE The Mall**. Zudem befindet sich der idyllische **Stadtspark** nur wenige Gehminuten entfernt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend – folgende Verkehrsmittel erreichen Sie in unmittelbarer Nähe:

- **Straßenbahn (Linie 0 – Sechskrügelgasse):** 50 Meter entfernt
 - **U-Bahn (U3 – Rochusgasse):** ca. 400 Meter entfernt
 - **U-Bahn (U4 – Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
 - **S-Bahn (Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
 - **Bahnhof (Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
 - **City Airport Train (Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
-

3 BMM Kaution, Vertragserstellungsgebühr von 155€ inkl. MwSt., befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre

Dear Apartment Seeker,

Welcome to your new home in the heart of Vienna!

This spacious, bright, and air-conditioned **4-room penthouse apartment** is available **immediately** and is located in an **absolute prime location** in Vienna's 3rd district, just a few minutes' walk from the city center.

With a generous floor area of **116.71 m²** and situated on the top floor of a well-maintained modern building (constructed in 2011), this apartment offers the highest level of living comfort. Perfect for summer, all rooms are equipped with air conditioning.

The apartment impresses with a spacious and light-filled living, dining, and kitchen area, as well as **three bedrooms**, offering approx. **15 m²**, **13.5 m²**, and **13 m²** – providing plenty of room for your individual needs.

The largest bedroom features a directly connected elegant daylight bathroom with shower, and a **private terrace** for added privacy and comfort. In addition, a second centrally located bathroom with a **double sink, shower, and bathtub** is available. A separate WC with a hand basin and a storage area in the entrance round off the generous layout.

The apartment includes a **south-west-facing terrace**, ideal for enjoying warm summer evenings, and a **north-east-facing terrace**, perfect for having breakfast or a relaxed weekend brunch with friends.

The residential building also offers comprehensive comfort: an **underground parking garage**, spacious **basement storage rooms**, secure **bicycle parking spaces**, and a **shared laundry room** are available to all residents.

A car parking space in the garage can be rented optionally.

The exclusive location guarantees optimal infrastructure: Through the charming **Sünnhof** passage, you can reach the popular **Landstraßer Hauptstraße** with the famous **Rochusmarkt** and the shopping center **WIEN MITTE The Mall**. The idyllic **Stadtpark** is also just a few minutes' walk away.

Public transport connections are excellent – the following options are available nearby:

- **Tram (Line 0 – Sechskrügelgasse)**: 50 meters away
- **Subway (U3 – Rochusgasse)**: approx. 400 meters away
- **Subway (U4 – Wien Mitte)**: approx. 500 meters away
- **S-Bahn (Wien Mitte)**: approx. 500 meters away
- **Train Station (Wien Mitte)**: approx. 500 meters away
- **City Airport Train (Wien Mitte)**: approx. 500 meters away

3 gross monthly rents deposit, contract preparation fee of €155 incl. VAT, fixed-term lease for 5 years.

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap