

**Exklusive 130 m² Dachgeschosswohnung mit Terrasse,
Dachterrasse und atemberaubendem Blick auf den
Stephansdom**



Objektnummer: 5561/2736

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

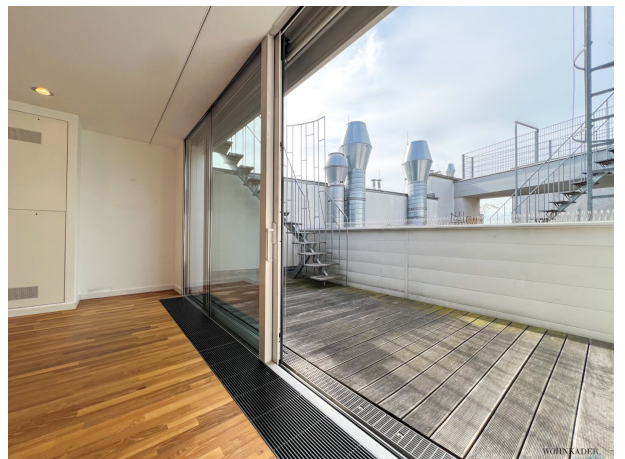
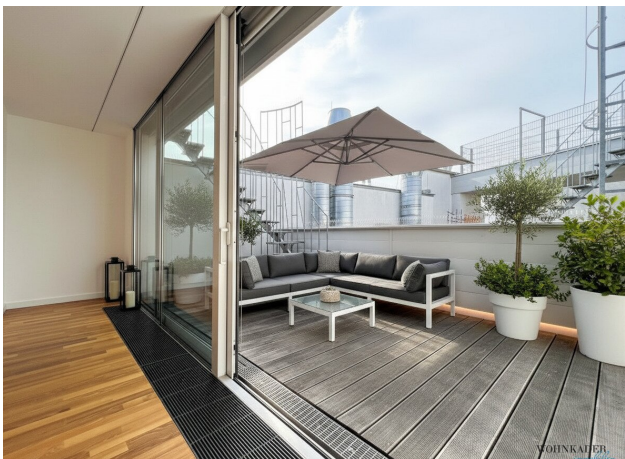
Zahlen, Daten, Fakten

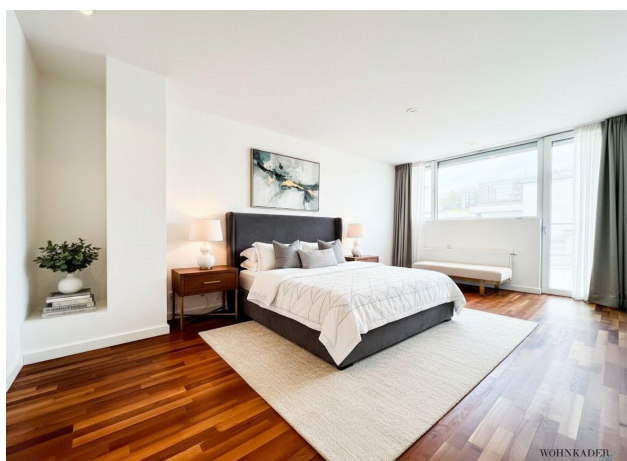
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,60 m²
Nutzfläche:	133,52 m²
Gesamtfläche:	146,16 m²
Verkaufsfläche:	133,52 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	3.353,60 €
Kaltmiete (netto)	2.670,40 €
Kaltmiete	3.048,73 €
Betriebskosten:	287,33 €
USt.:	304,87 €
Provisionsangabe:	

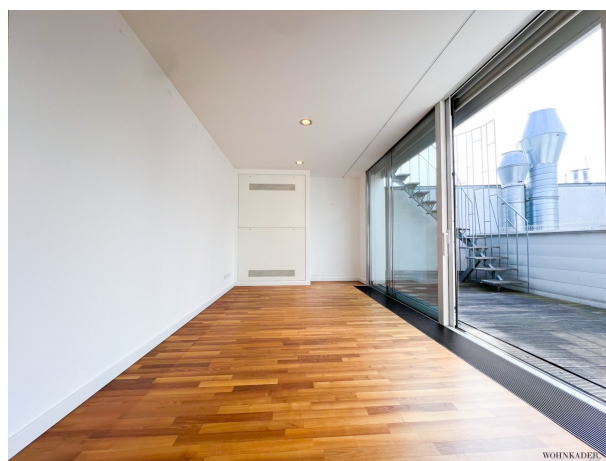
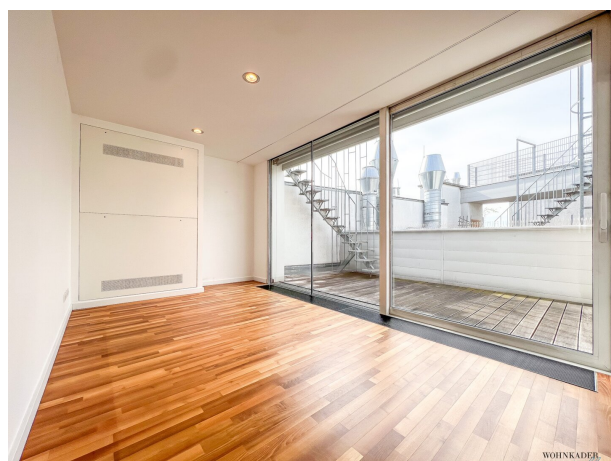
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





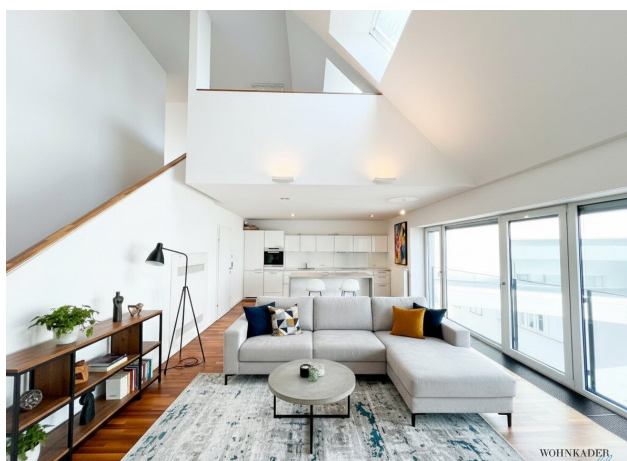
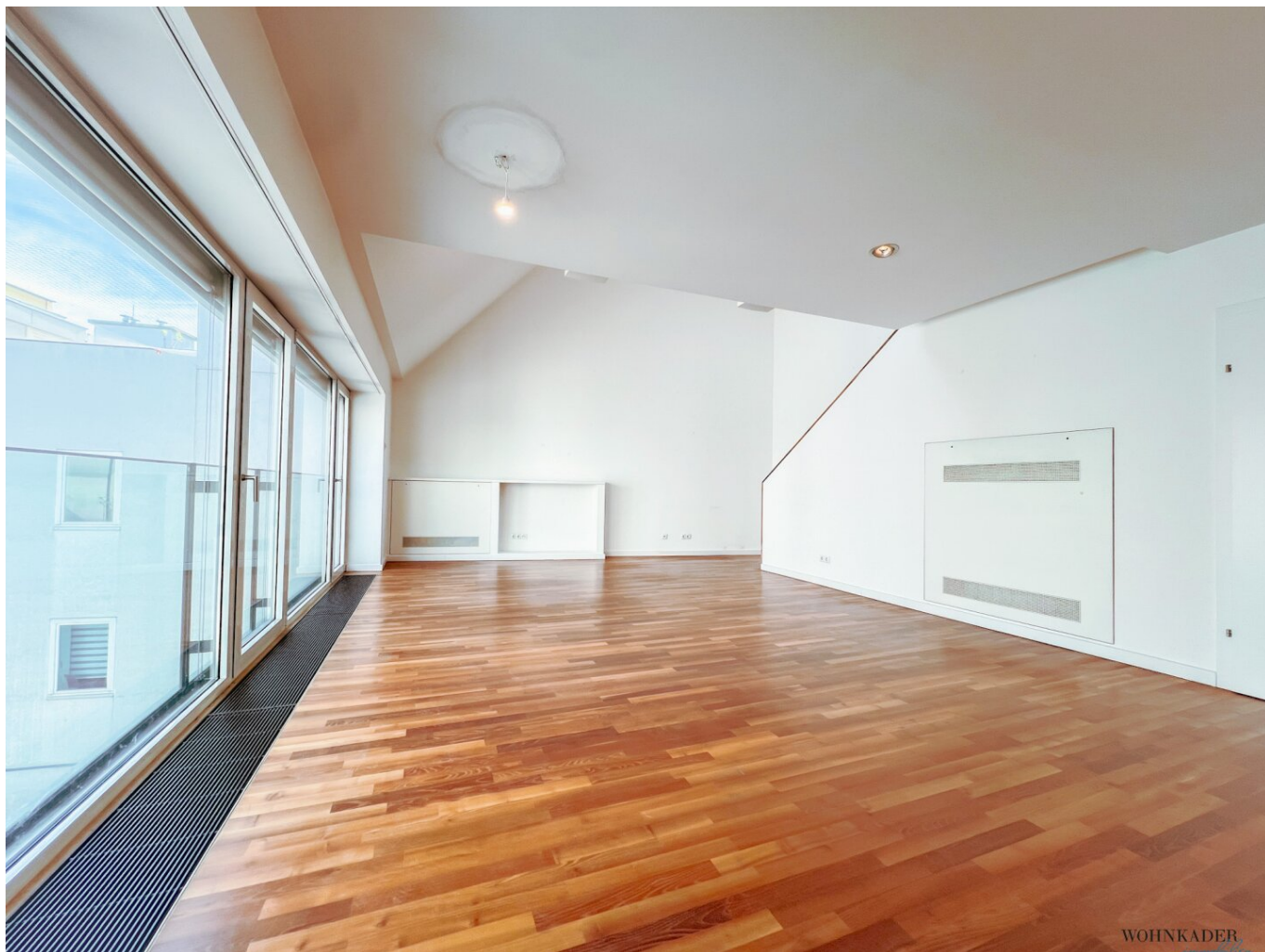














WOHNKADER
a modern life style

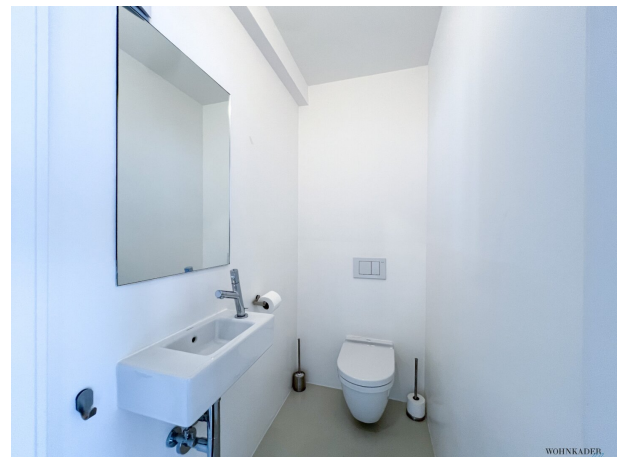


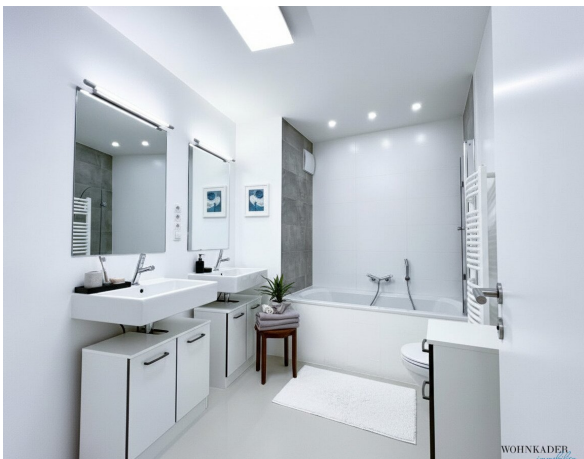
WOHNKADER
a modern life style

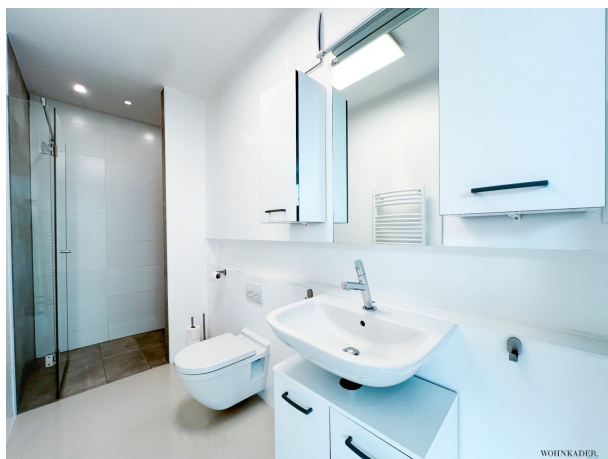


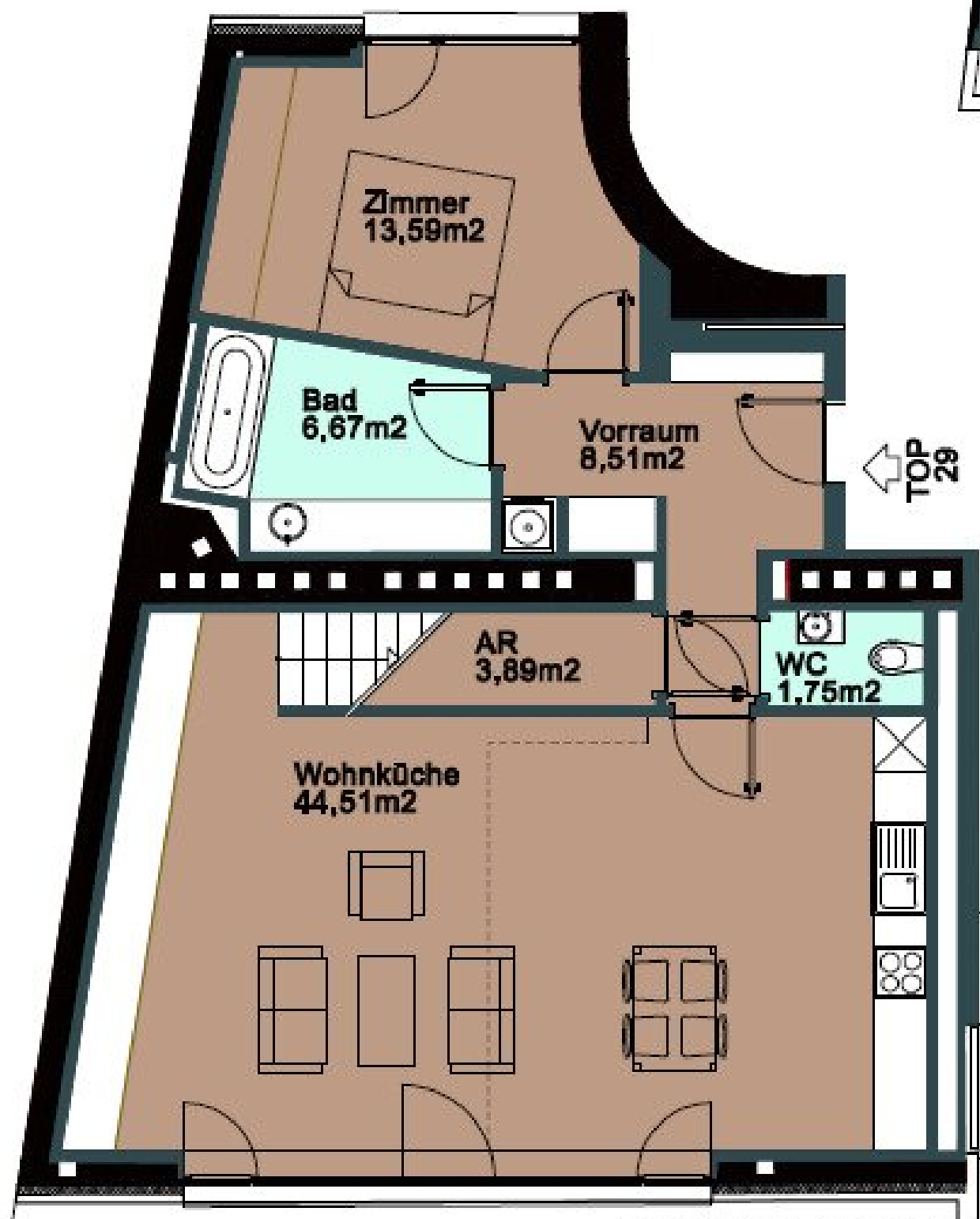
WOHNKADER
a modern life style











WOHNKADER
immobilien



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete, moderne Dachgeschosswohnung mit **130 m² Wohnfläche**, die durch ihre großzügige Raumhöhe und offene Gestaltung beeindruckt. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, einen weitläufigen Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe und eine offene Galerie, die sich ideal als Bibliothek, Arbeits- oder zusätzliches Zimmer nutzen lässt.

Highlights der Wohnung:

- **Lichtdurchflutete Räume:** Zahlreiche Glasflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.
- **Wohnbereich:** Großzügiger Raum mit offener Küche, spektakulärer Verglasung und einer eleganten Treppe, die zur oberen Etage führt.
- **Offene Galerie & Zusatzräume:** Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, eine offene Galerie und ein flexibel nutzbares offenes Zimmer – ideal als Bibliothek oder Arbeitsbereich.
- **Terrassen:** Von der Galerie aus gelangen Sie auf eine großzügige Terrasse. Eine Treppe führt weiter auf die **Rundblick-Dachterrasse** mit beeindruckendem Panorama über die Wiener Dächer und den Stephansdom.
- **Praktische Details:** L-förmige Korridore beim Eingang führen zu einem Schlafzimmer und Badezimmer. Eine Nische im Vorraum bietet ausreichend Platz für die Garderobe. **Gäste-WC und Abstellraum** sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird frisch ausgemalt, kleine Reparaturen werden durchgeführt – einziehen und wohlfühlen!

Bezug: ab 1. oder 15. Oktober

Diese Dachgeschosswohnung vereint **moderne Architektur, großzügige Räume und eine unvergleichliche Lage** mitten in Wien – ein urbanes Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

Mietaufstellung

- **Hauptmietzins Netto:** € 2.670,40
- **Betriebskosten Netto:** € 378,33

- **Umsatzsteuer (10 %):** € 304,87

?? **Monatliche Gesamtbelastung inkl. USt und BK:** € 3.353,60

Zusatzinformationen:

- **Kaution:** € 10.000,00
- **Vertragserrichtungskosten einmalig:** 300,00 + USt
- **Befristung:** 10 Jahre

Modern Penthouse Apartment with 130 m² – Flooded with Light & Impressive Ceiling Heights

For rent is a bright, modern penthouse apartment with 130 m² of living space, offering impressive ceiling heights and an open design concept. The apartment features two bedrooms, a spacious living area with striking ceiling height, and an open gallery that can be perfectly used as a library, home office, or additional room.

Apartment Highlights:

- **Light-filled rooms:** Large glass surfaces create a bright and inviting atmosphere.
- **Living area:** Expansive open-plan space with kitchen, spectacular floor-to-ceiling glazing, and an elegant staircase leading to the upper level.
- **Open gallery & flexible spaces:** On the upper floor you'll find another bedroom, an open gallery, and a flexible open room – ideal as a library or workspace.
- **Terraces:** From the gallery, you access a spacious terrace. A staircase takes you further up to a panoramic rooftop terrace, offering breathtaking views over Vienna's rooftops and a unique perspective of St. Stephen's Cathedral.
- **Practical layout:** L-shaped corridors at the entrance lead to one of the bedrooms and the bathroom. A niche in the foyer provides ample space for wardrobes. A guest WC and storage room complete the layout.

The apartment is currently being freshly painted, with small repairs carried out – move in and

feel at home!

Available from: October 1st or 15th

This penthouse apartment combines modern architecture, generous spaces, and an unparalleled location in the heart of Vienna – offering an urban living experience at the highest level.

Rental Details

- **Net rent (Hauptmietzins):** € 2,670.40
- **Operating costs (net):** € 378.33
- **VAT (10%):** € 304.87

?? Total monthly rent incl. VAT & operating costs: € 3,353.60

Additional Information:

- **Security deposit:** € 10,000.00
- **Contract fee (one-time):** € 300.00 + VAT
- **Fixed term (max.):** 10 years

**???????? ??????????-????????? ? ?????? ???? – 130 ?² ?????, ?????????????? ?
??????**

?? ???? ??????????? ???? ? ?????? ??????????? ?????????-????????? ????????? 130 ?²,
????????????????? ? ?????? ?????? ?????. ??? ??????????? ?????????? ?????? ???????????????,
????????????????? ?????????? ?????????? ? ?????????????? ??????????. ?????? ?????? ?????????? ???,
????? ?????????? ?????????? ???????????????, ?????? ? ????.

????????? ??????????????? ??????????:

**? ?????????? ?????????? ????????? – ?????????? ?????????? ?????????? ??????????
????????? ??????????????? ??????? ? ?????????? ?????????? ????????? ? ?????????.**

? ??????????????? ?????????? – ?????????? ??? ? ?????????? ???????, ???????????????

???????????? ? ?????????? ?????????? ?? ??????? ???????.

? ??????? ? ?????????????? ????????????? – ?????? ??? ? ??????? ???????, ?????????
???????? ? ?????????????????????? ??????????????, ????????? ?????????? ?????????? ?? ? ??????????,
????????? ?? ???? ?????.

? ??????? ? ?????? – ?? ??????? ?????? ?? ?????? ???????, ? ?????? – ?? ??????????
????????????? ??????-?????????. ?????? ?????????????? ?????????????????? ?? ? ???? ? ?????????????????
????? ????????? ???????.

? ?????????????????? ? ??????? – ?? ?????? ?????????????? L-????????? ??????? ? ???????
????? ?? ? ??????????, ?????????? ?????????? ??????? ? ?????????.

????????? ?????????? ?????????????????? ????????????? (?????? ?????????, ?????? ?????????? ??????),
????? ?????????? ?????? ?????? ??????? ? ?????????? ??????????

????????? ? : 1 ??? 15 ???????

??? ?????????????? ????????????? ? ??? ? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?????????????? ?
????????????? ???. ?????????????? ?????????????? ??? ??, ??? ?????? ??????, ????????? ? ?????? ?
????????????????? ??????? ????

????????????? ????????

- ?????????? ?????? (?????): € 2.670,40
- ?????????????????????? ?????????? (?????): € 378,33
- ??? (10%): € 304,87

?? ?????????????? ?????? ?????? ? ??? ? ??????????: € 3.353,60

?????????????????:

- ?????????: € 10.000,00
- ????????? ?? ?????????????? ?????????? (?????????????): € 300,00 + ???
- ????? ??????: 10 ???

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap