

**Exklusive Penthouse-Wohnung nahe Gersthof, mit  
Fernblick und zwei Terrassen**



**Objektnummer: 8128/145**

**Eine Immobilie von "Dissen" Bau Projekt Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thimiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	3.650,97 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.319,06 €
Betriebskosten:	319,06 €
USt.:	331,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Marion Pierer

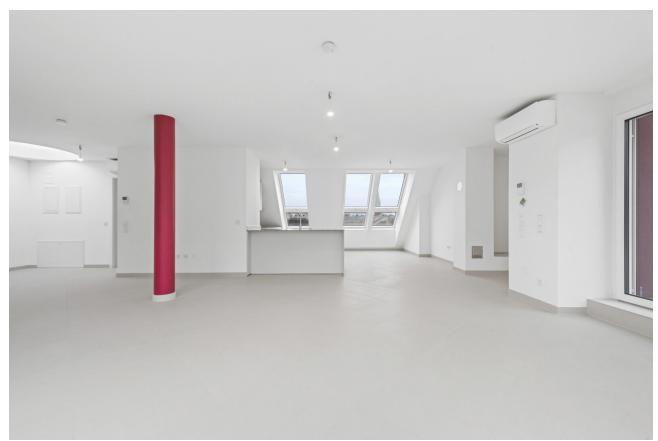
"Dissen" Bau Projekt Gesellschaft m.b.H.  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien

H 0676 / 845 045 800

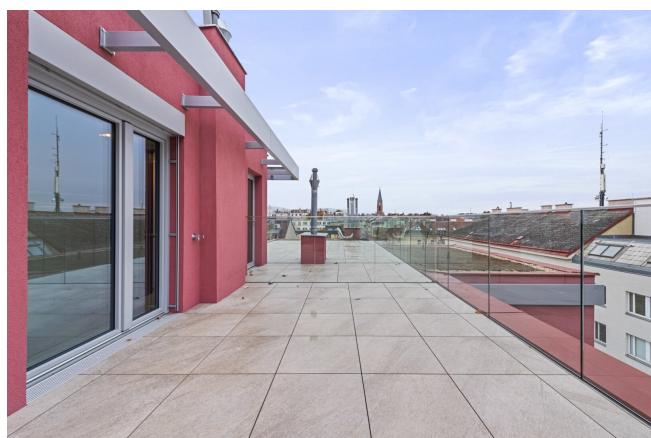
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













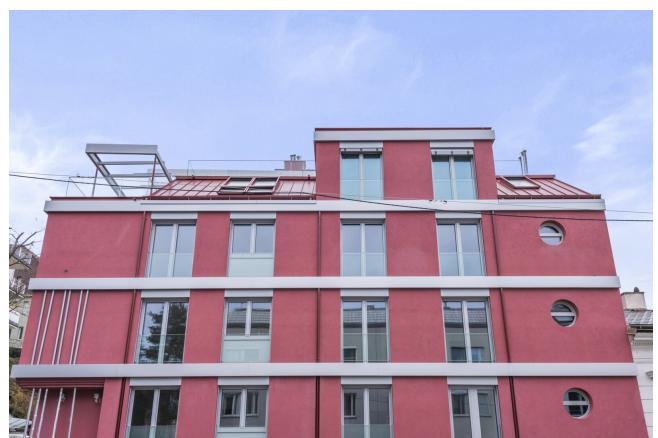
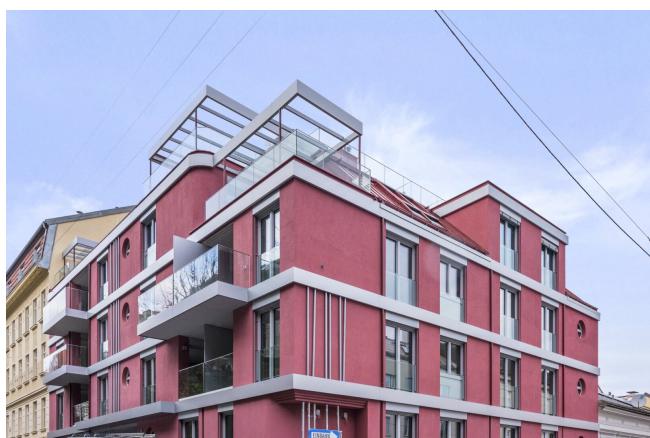


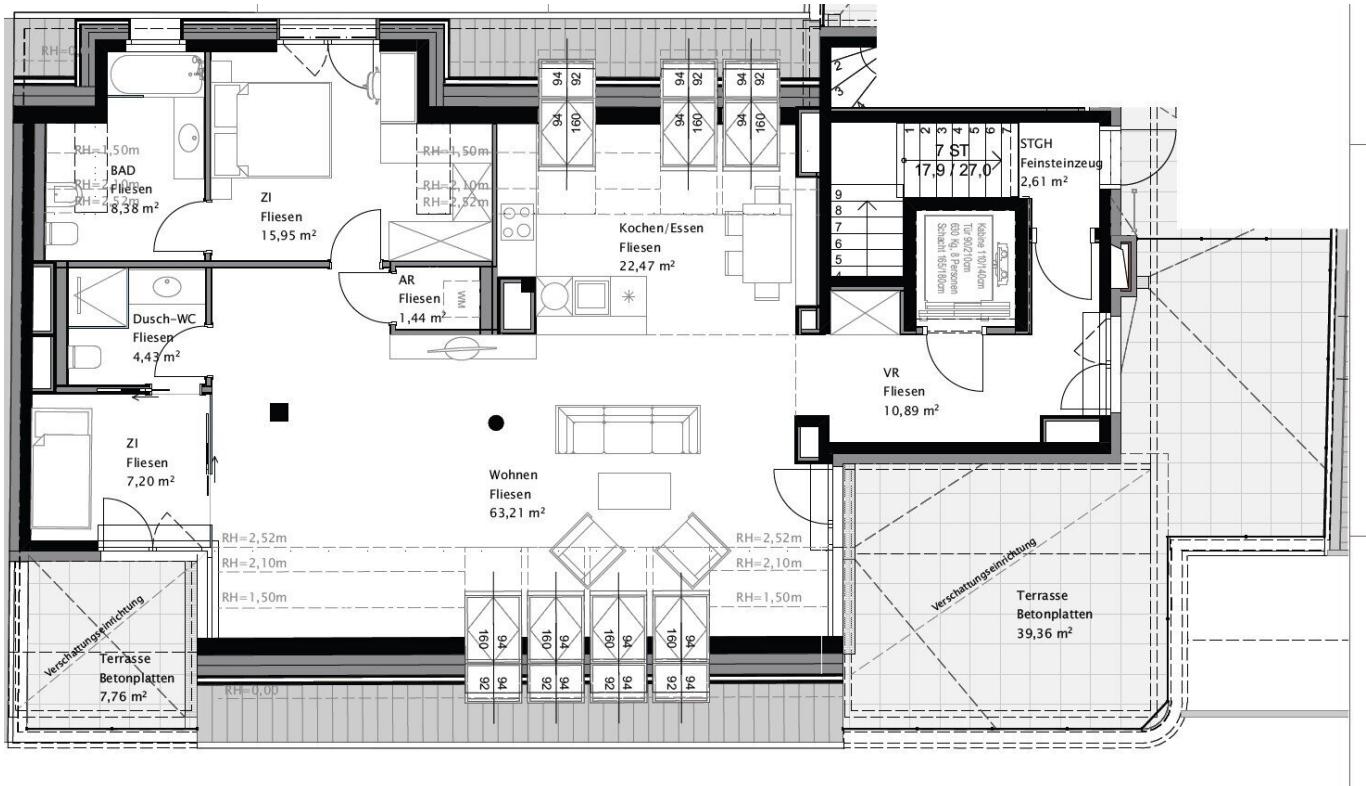












# Objektbeschreibung

Zur langfristigen Vermietung gelangt eine großzügige Dachgeschoßwohnung mit Fernblick in einem neu errichteten modernen Wohngebäude in Gersthof. Das Gebäude wurde 2024 fertiggestellt und umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten und eine Tiefgarage. Die Wohnung befindet sich im DG 2 und verfügt über einen eigenen Liftzugang direkt in die Wohnung. Durch die Ausrichtung des Objektes wird eine ruhige und erholsame Atmosphäre geboten. Sie wird ab sofort auf 10 Jahre befristet vermietet. Im Haus stehen dem Mieter ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

## RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum mit Ausgang auf die südost-seitige Terrasse, großes Wohnzimmer mit offener Küche und ein weiterer Ausgang auf die südost-seitige Terrasse, Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Toilette, ein weiteres Zimmer (Glasschiebetüre) mit Ausgang auf die west-seitige Terrasse sowie en-suite Badezimmer mit großer Dampfdusche und Toilette, Abstellraum, Kellerabteil.

Weitere Highlights die rote Betonsäule sowie die Glaskuppel im Wohnbereich.

## AUSSTATTUNG:

- Feinsteinfliesen
- Komplettküche mit Markengeräten
- große Fensterflächen mit elektrischen Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Lift mit eigenem Zugang direkt in die Wohnung

In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenplätze angemietet werden.

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Marion Pierer unter [m.pierer@vest-immobilien.at](mailto:m.pierer@vest-immobilien.at) oder unter 0676 / 845 045 800 gerne zur Verfügung.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap