# Erstbezug in Gersthof - hochwertige 2-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse



Objektnummer: 8128/143

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Thimiggasse Wohnung Land: Österreich PLZ/Ort: 1180 Wien Baujahr: 2024

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 84,02 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 2

Heizwärmebedarf: B 26,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0,64Gesamtmiete2.379,43 ∈Kaltmiete (netto)1.950,00 ∈Kaltmiete2.163,12 ∈Betriebskosten:213,12 ∈USt.:216,31 ∈

**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















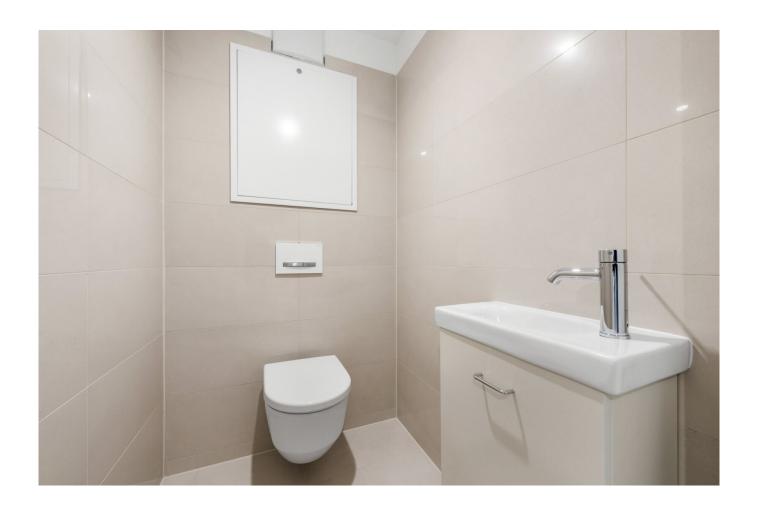














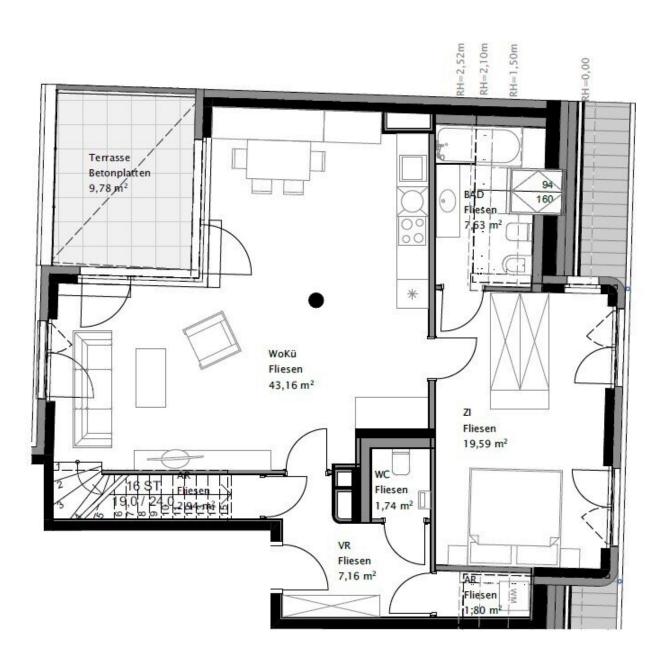


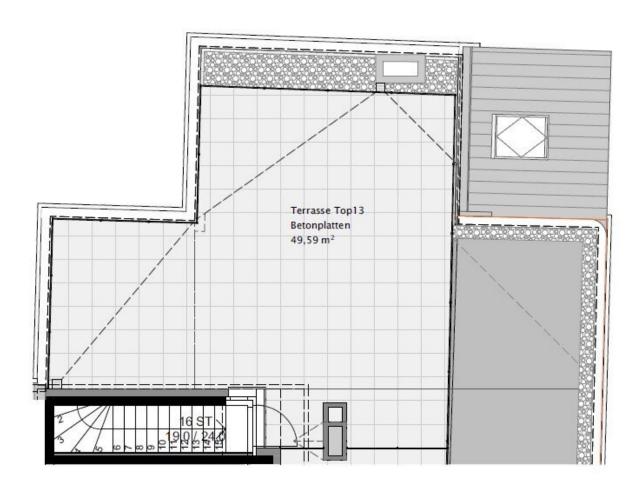












# **Objektbeschreibung**

Zur langfristigen Vermietung gelangt eine moderne 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 1, eine der beiden Terrassen befindet sich im DG 2 und kann direkt über die Treppe im Wohn- Essbereich erreicht werden. 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, großes Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die nordwest-seitige Terrasse sowie Treppe mit Zugang auf die rund 50 m² große Dachterrasse, Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Toilette, Gäste-WC, 2 x Abstellraum, Kellerabteil.

#### AUSSTATTUNG:

- Feinsteinfliesen
- Komplettküche mit Markengeräten
- große Fensterflächen mit elektrischen Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Nordwest-Terrasse (~ 10 m<sup>2</sup>)
- Dachterrasse (~ 50 m<sup>2</sup>)

In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenplätze angemietet werden.

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Marion Pierer unter 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 Doppelmaklers – 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