

**Maisonette mit Garten & Loggia in absoluter Ruhelage –
Zwei Eingänge & flexible Raumaufteilung**



Objektnummer: 5561/2880

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,32 m ²
Nutzfläche:	106,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	30,99 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	2.220,88 €
Kaltmiete (netto)	1.701,00 €
Kaltmiete	2.018,98 €
Betriebskosten:	280,98 €
USt.:	201,90 €
Provisionsangabe:	

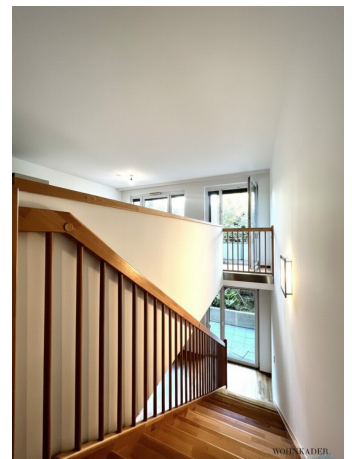
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

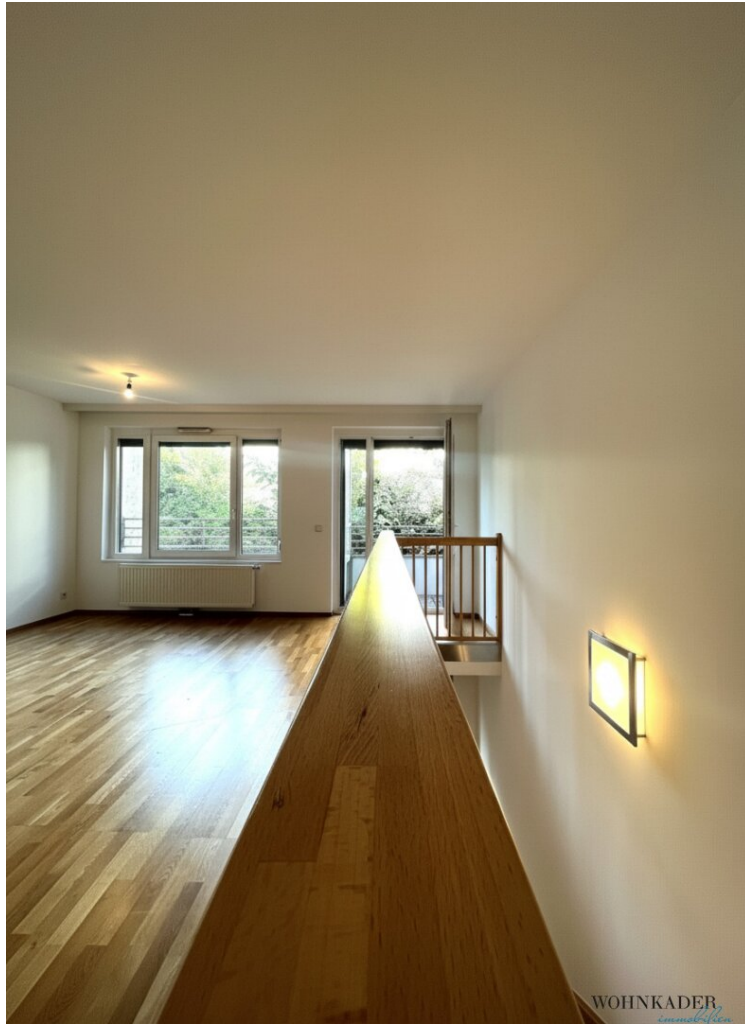
Ihr Ansprechpartner

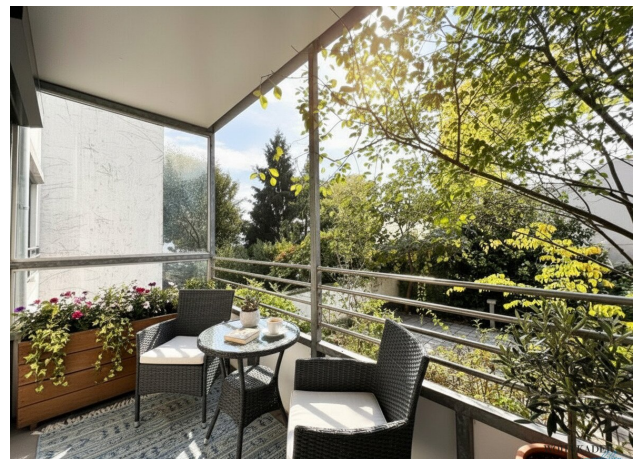


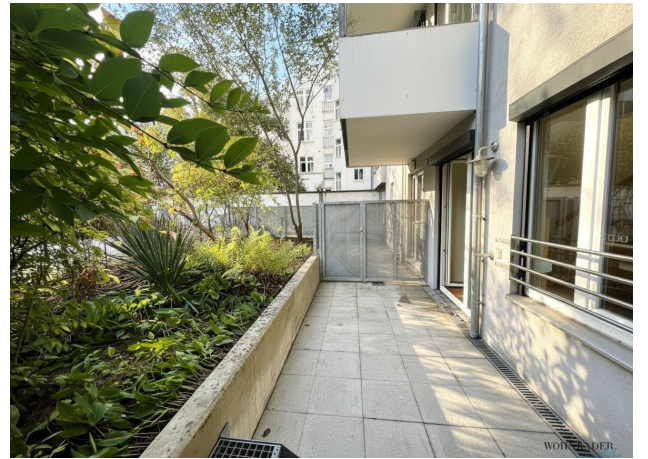
Mag. Mariya Stazic

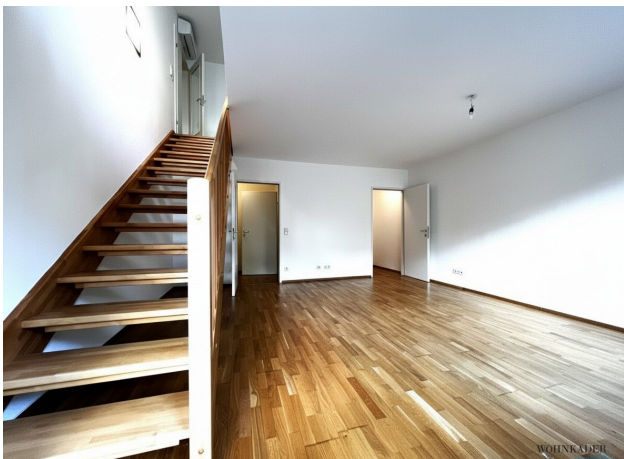




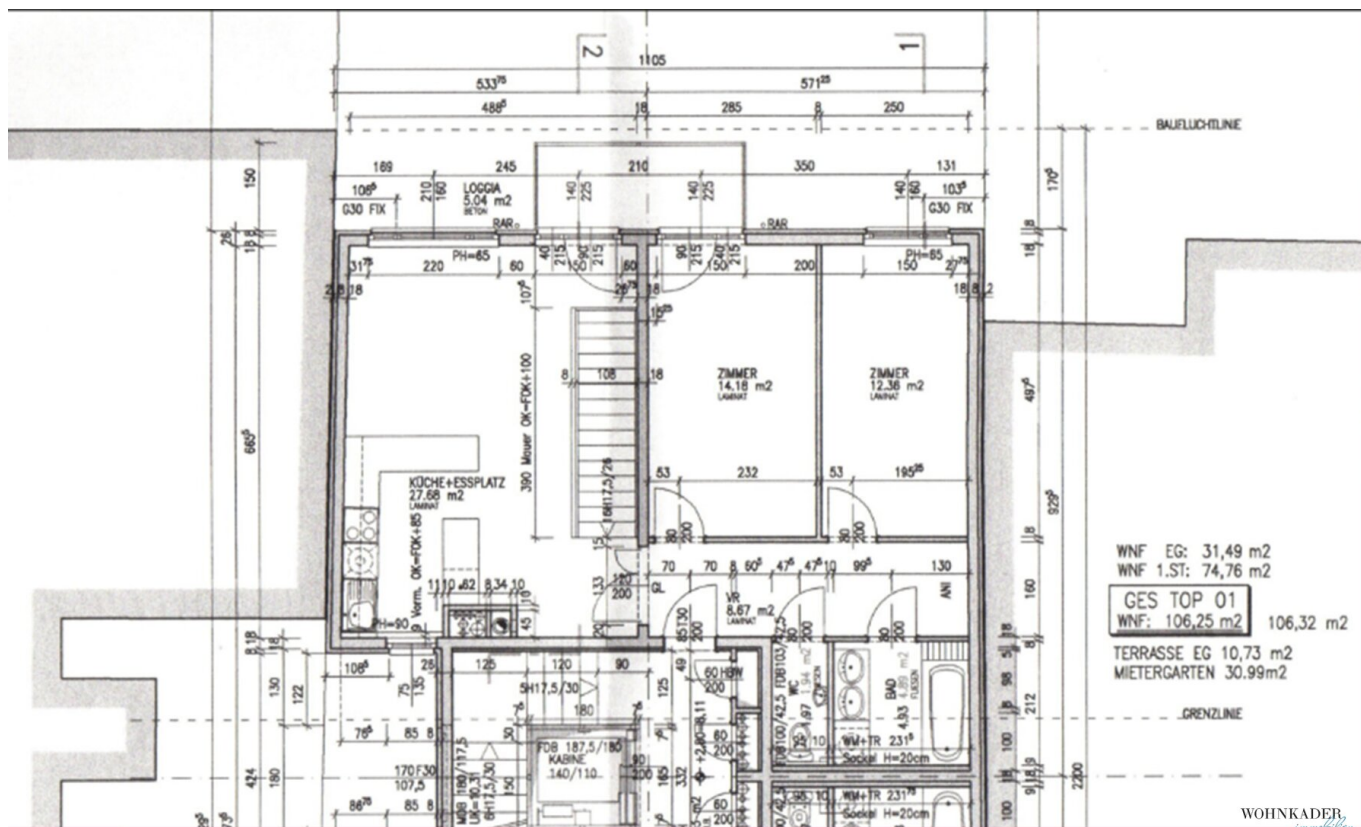








[illegible]



Objektbeschreibung

Maisonette mit Garten & Loggia in absoluter Ruhelage – Zwei Eingänge & flexible Raumaufteilung

Diese außergewöhnliche **Maisonette-Wohnung mit Garten und Loggia** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei separate Eingänge und eine **ruhige Innenhoflage**. Sie bietet ein besonderes Wohnkonzept mit viel Flexibilität – ideal für Familien oder für alle, die einen zusätzlichen Wohn- oder Homeoffice-Bereich benötigen.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus aus dem **Baujahr 2004** und verbindet komfortables Wohnen mit einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre.

Wohnen mit Loggia

Die **obere Wohnebene** verfügt über einen eigenen Eingang und bietet eine gut strukturierte Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur **ca. 5 m² großen Loggia**
- zwei Schlafzimmer
- eines der Schlafzimmer ebenfalls mit **direktem Zugang zur Loggia**
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

Die Loggia schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und sorgt für ein besonders gemütliches Wohngefühl.

Zweiter Wohnbereich mit Gartenzugang

Über eine gemütliche Treppe gelangen Sie in die **untere Ebene**, die ebenfalls über einen **separaten Eingang** verfügt.

Hier befindet sich ein großzügiger, offener Raum mit ca. **24 m²**, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als:

- zweiter Wohnbereich

- Homeoffice
- Gästezimmer
- Hobbyraum

Zusätzlich stehen auf dieser Ebene zur Verfügung:

- Vorraum
- Abstellraum
- separates WC mit Handwaschbecken

Von hier aus gelangen Sie direkt in den **ruhigen, geräumigen Garten**, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Perfekt für Familien oder Homeoffice

Die Möglichkeit, die Wohnung **über zwei Ebenen separat zu betreten**, macht dieses Objekt besonders attraktiv. Dadurch eignet sich die Wohnung ideal für Familien, für Personen mit Homeoffice-Bedarf oder für alle, die zusätzlichen Wohnraum flexibel nutzen möchten.

Individuell gestaltet, ruhig gelegen und mit viel Potenzial – diese Wohnung bietet ein **besonders angenehmes Wohngefühl**.

Willkommen in Ihrer neuen Oase des modernen Wohnens.

Ausstattung

- Lift
- Klimaanlage in allen Räumen
- Fernwärmeheizung
- Badezimmer mit Badewanne
- zwei separate WCs
- großzügiges Kellerabteil

- Kinderwagenabstellraum

Stapelparkplatz im Haus nebenan anmietbar:

monatlich brutto € 144,–

Mietaufstellung

Miete netto: € 1.701,00

Betriebskosten-Akonto netto: € 280,98

Kaltwasser: € 37,00

Gesamtbelastung netto: € 2.018,98

zzgl. 10 % USt: € 201,90

Gesamtmiete brutto: € 2.220,88

Heizkosten-Akonto inkl. Warmwasser:

€ 150,00 monatlich (inkl. USt)

Kaution: € 6.000,00

Einmalige Vertragsserrichtung: € 300,00 zzgl. USt

Provisionsfrei für den Interessenten (ausgenommen Suchaufträge).

Die Wohnung wird **vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.**

? Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Unique Maisonette Apartment with Garden & Loggia – Quiet Courtyard Location

This exceptional **maisonette apartment with a private garden and loggia** impresses with its

well-designed layout, two separate entrances, and its peaceful **courtyard-facing location**. The property offers a flexible living concept and is ideal for families or anyone who needs an additional living or home-office space.

The apartment is located in a **modern residential building built in 2004** and combines comfortable living with a quiet and relaxing atmosphere.

Living Area with Loggia

The **upper level** of the apartment has its own entrance and offers a well-organized layout:

- spacious living room with access to the **approx. 5 m² loggia**
- two bedrooms
- one of the bedrooms also provides **direct access to the loggia**
- bathroom with bathtub
- separate WC

The loggia creates a pleasant transition between indoor and outdoor living and adds to the overall comfort of the apartment.

Second Living Area with Direct Garden Access

A cozy staircase leads to the **lower level**, which also features a **separate entrance**.

This level includes a spacious open room of approx. **24 m²**, which can be used in many different ways, such as:

- second living room
- home office
- guest room
- hobby or creative space

Additional rooms on this level include:

- entrance area

- storage room
- separate WC with hand basin

From here you have **direct access to the quiet and spacious private garden**, perfect for relaxing and enjoying outdoor living.

Ideal for Families or Home Office

The possibility to **enter the apartment from both levels** gives the property a unique level of flexibility. This makes it particularly attractive for families, professionals working from home, or anyone looking for additional living space.

Individually designed, peacefully located and full of potential – this apartment offers **a high level of comfort and quality of living**.

Welcome to your new oasis of modern living.

Features

- elevator
- air conditioning in all rooms
- district heating
- bathroom with bathtub
- two separate WCs
- spacious cellar storage unit
- stroller storage room

Stack parking space available for rent in the neighboring building:

€ 144 gross per month

Rental Overview

Net rent: € 1,701.00

Operating costs (advance payment) net: € 280.98

Cold water: € 37.00

Total net monthly cost: € 2,018.98

plus 10% VAT: € 201.90

Total monthly rent (gross): € 2,220.88

Heating and hot water advance payment:

€ 150.00 per month (incl. VAT)

Security deposit: € 6,000.00

One-time contract preparation fee: € 300.00 + VAT

Commission-free for the tenant (except in case of specific search mandates).

The apartment is **initially rented for a fixed term of 5 years.**

? Please contact us to arrange a viewing appointment.

**?????????? ?????????????????? ?????????? ? ?????? ? ?????????? –
?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ???????**

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

????????? ??????????????? ? ?????????????????? ?????? ????? 2004 ????? ?????????????? ? ??????????
????????? ??????????????? ? ?????????? ?????????????? ?????????????.

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

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

- ?????????? ????????? ? ??????? ?? ?????? ????????? ?????? 5 ?²
- ??? ???????
- ???? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ??????
- ?????? ????????? ? ??????
- ?????????? ??????

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

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

?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????, ????????? ?????? ?????? ??????????
?????

????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? 24 ?², ????????? ??????
????????????????? ??-?????????:

- ??? ??????? ??????????
- ?????????? ????
- ?????????? ?????????
- ?????????????? ??? ??????-????????????????

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

- ??????????
- ??????????
- ?????????? ??????? ? ?????????????????

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

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

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

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

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

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

- ????
- ?????????????? ?? ?????? ??????????
- ?????????????? ??????????? (Fernwärme)
- ??????? ?????????? ? ???????
- ??? ?????????????? ?????????
- ?????????????? ?????????????? ??????????? (??????????)
- ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????

????????????????? ?????? (?????-?????????) ?????? ?????????????? ? ?????????? ?????:

144 € ? ?????? (???????)

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

????????? ?????????: 1 701,00 €

????????????????????????? ?????????? (??????) ??????: 280,98 €

????????????? ??????: 37,00 €

?????? ??????: 2 018,98 €

??? 10 %: 201,90 €

????? ?????????????? ??????? (????????):

2 220,88 €

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

150,00 € ? ?????? (????????? ???)

?????: 6 000,00 €

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

300,00 € + ???

??? ?????????? ??? ?????????????? (?? ?????????????? ?????????? ??????????).

????????? ?????????? ?? ?????????????????? ????? 5 ???.

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

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap