

Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen & Erstbezug



Objektnummer: 1945/2254

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,85 m ²
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	3.251,08 €
Kaltmiete (netto)	2.697,00 €
Kaltmiete	2.901,08 €
Betriebskosten:	204,08 €
Heizkosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

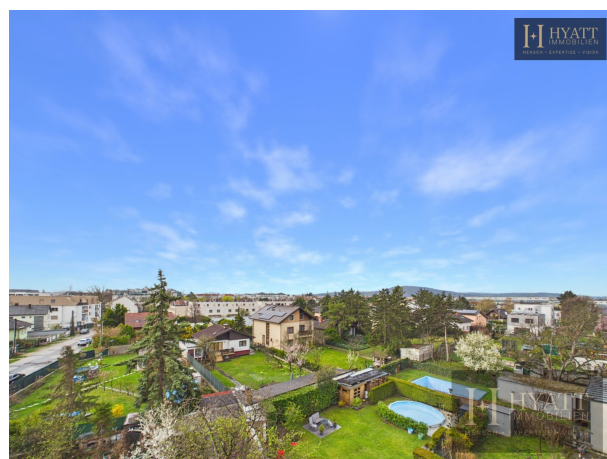
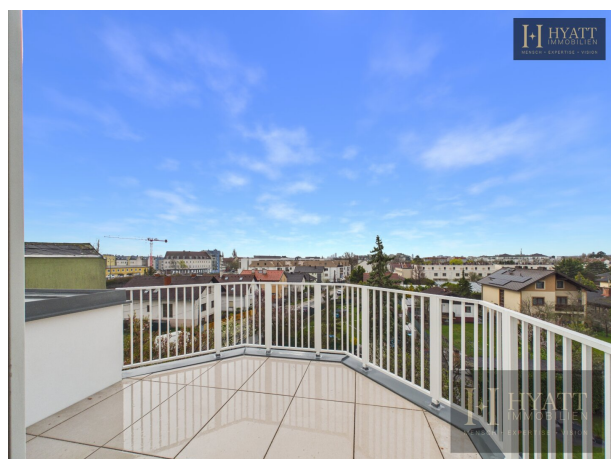
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

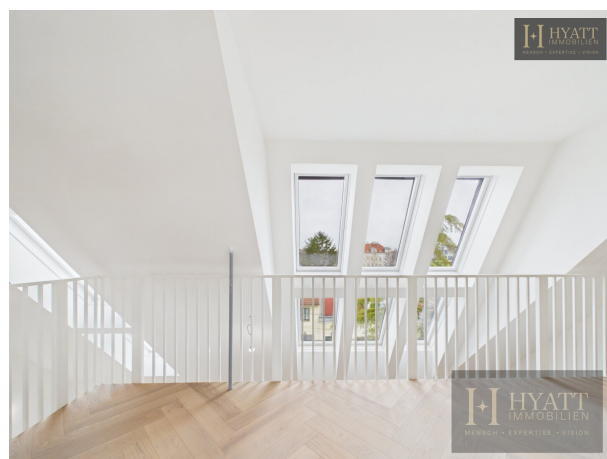
Ihr Ansprechpartner



Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien





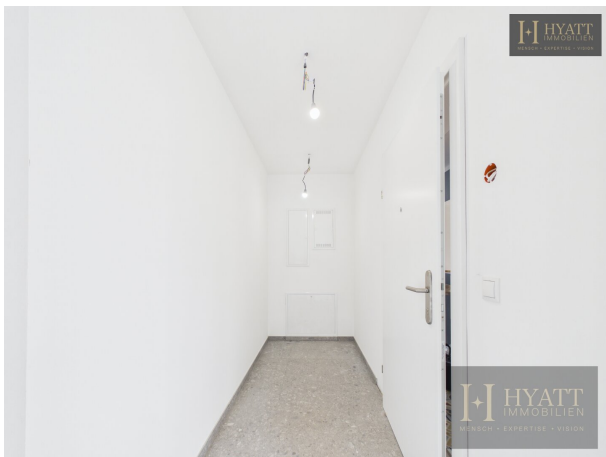














Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche[®]
136.1 m²

Balkone und Terrassen
15.9 m²

Reduzierte Kopffreiheit
4.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
41,4 m²

Balkone und Terrassen
8,8 m²

Reduzierte Kopffreiheit
3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Ungefähre Gesamtfläche[®]

94.7 m²

Balkone und Terrassen

7.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.9 m²

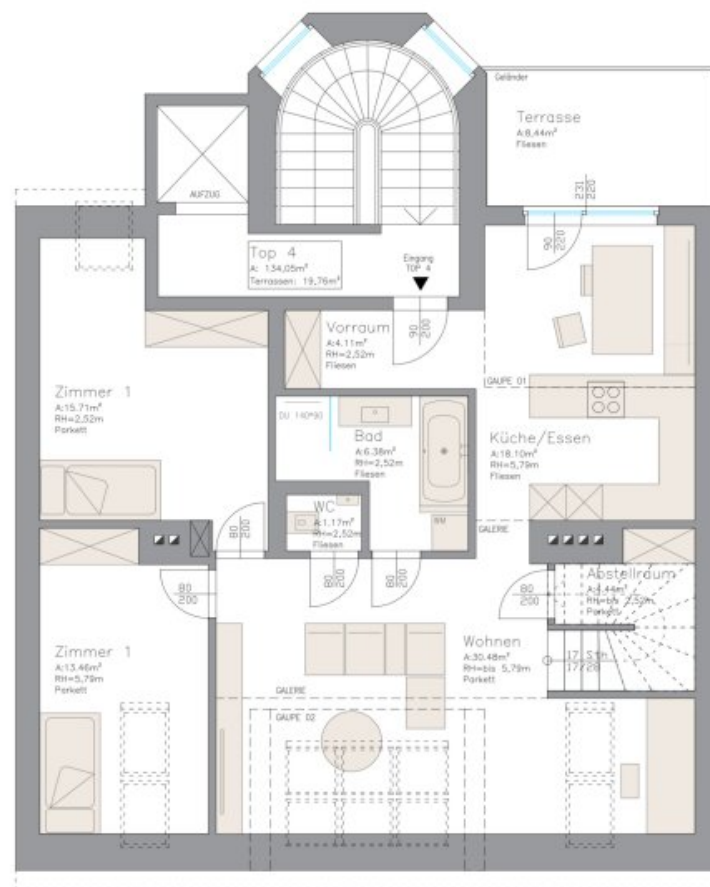
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

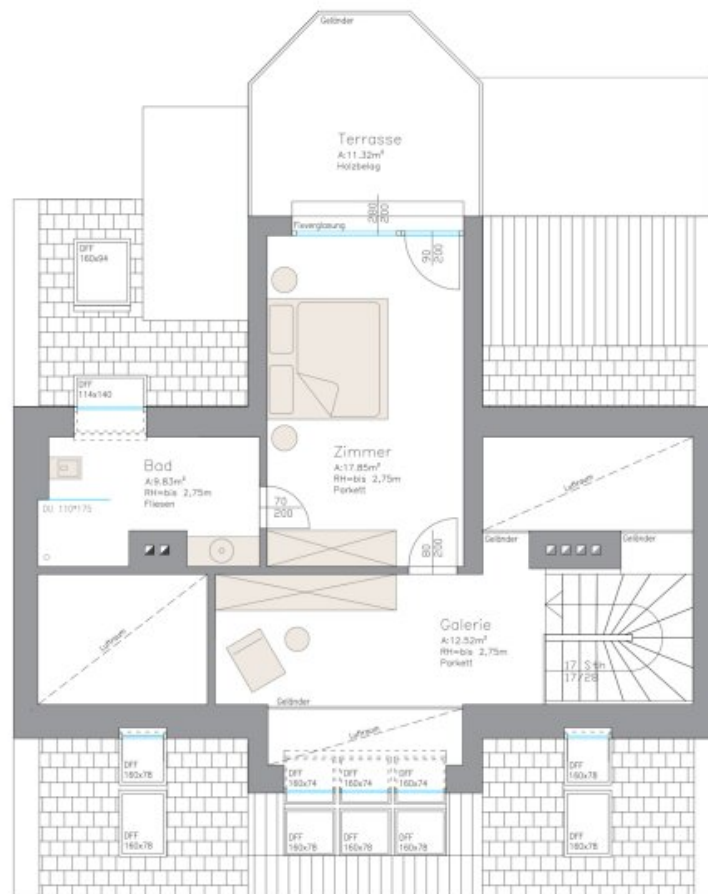
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



GESAMTWOHNFLÄCHE: CA. 134M²
WOHNFLÄCHE DG 01: CA. 94M²
WOHNFLÄCHE DG 02: CA. 40M²
GERINGFÜßIGE ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH



Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung im Erstbezug überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen.

Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt ca. 134,85 m² zuzüglich großzügiger Terrassenflächen von insgesamt ca. 19,76 m². Die lichtdurchflutete, nord-süd ausgerichtete Wohnung bietet eine perfekte Balance aus Offenheit und Privatsphäre.

Bereits beim Betreten gelangt man in einen einladenden Vorraum, von dem aus der großzügige Küchen- und Essbereich erreichbar ist. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt durch seine Größe und den direkten Zugang zur Terrasse.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die Galerie im oberen Geschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die beiden Terrassen laden zum Entspannen ein und bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Mitbenutzung der Gartenfläche inklusive Weinlaube – ideal für Naturliebhaber oder Hobbygärtner.

Ausstattungs-Highlights:

- Erstbezug / Neubau
- Fußbodenheizung (Pellets, Hauszentralheizung)
- Klimaanlage
- Hochwertige Holzböden
- Einbauküche mit Geräten
- Aufzug
- Kellerabteil & Parkplatz
- 2 Terrassen

Die Wohnung vereint modernes Wohnen mit naturnahem Lebensstil und eignet sich perfekt für Familien, Paare oder anspruchsvolle Mieter mit Platzbedarf.

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 <3.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap