

# LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER MAISONETTE MIT PANORAMABLICK ÜBER WIEN



**Objektnummer: 7320/504**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.304,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.819,60 €
<b>Kaltmiete</b>	2.094,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,03 €
<b>USt.:</b>	209,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien





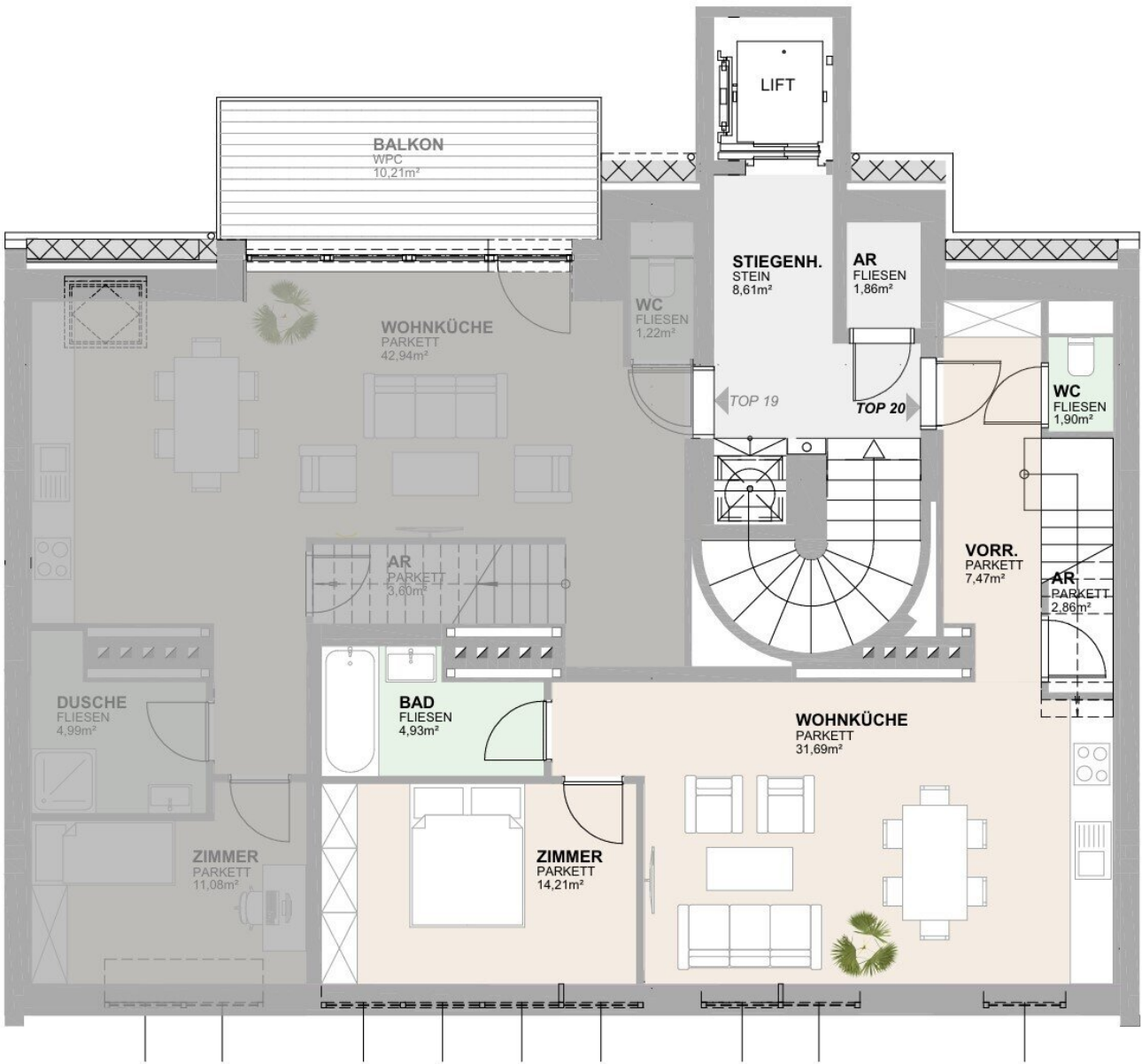


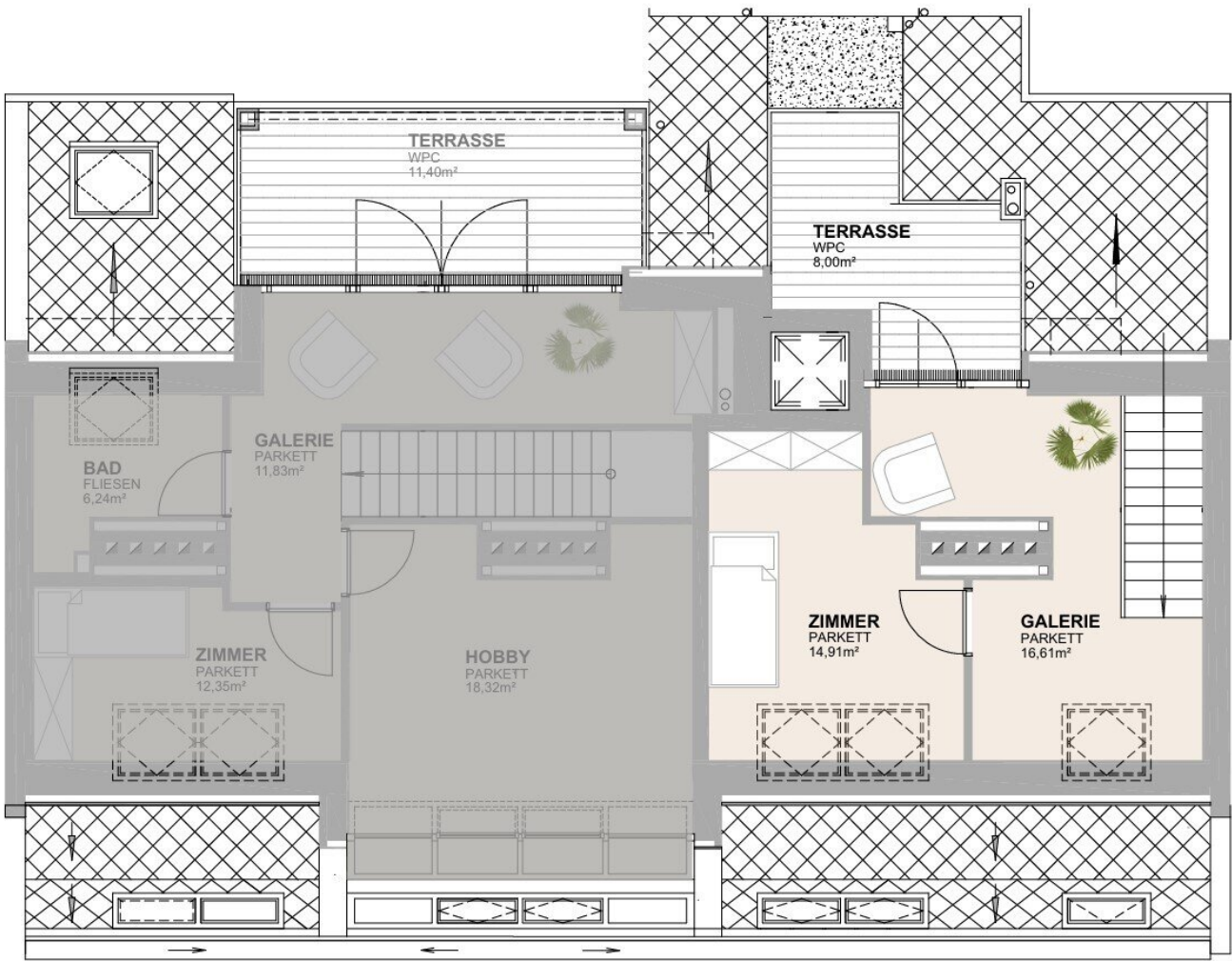












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese stilvolle 3 Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette welche sich über zwei Ebenen erstreckt und bietet rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine traumhafte Terrasse mit beeindruckendem Blick über die Wiener Stadt. Das neu ausgebaute Dachgeschoss verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein lichtdurchflutetes Raumkonzept zu einem außergewöhnlichen Wohngefühl in bester urbaner Lage.

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit optimaler Infrastruktur. Öffentlicher Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Kombination aus städtischer Lage und ruhigem Wohnen über den Dächern Wiens macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Diese repräsentative Dachgeschoss-Maisonette überzeugt durch ihren modernen Charakter, ihre durchdachte Raumgestaltung und die herrliche Terrasse mit Blick über Wien. Ein exklusives Zuhause für Paare, Singles mit Platzbedarf oder alle, die ein außergewöhnliches Wohngefühl in urbaner Lage suchen.

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL: ca. 95 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 99 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 + Galerie

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

AR: 1

Terrasse: 1 (ca.8 m<sup>2</sup>)

### **Beschreibung:**

#### **EBENE 1**

Die erste Ebene empfängt Sie mit einem harmonischen Mix aus Wohnkomfort und moderner Gestaltung:

- Helle Wohnküche, großzügig gestaltet und ideal als zentraler Lebensmittelpunkt
- Schlafzimmer, ruhig und angenehm gelegen
- Separates WC
- Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken und Badewanne
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Dank der guten Raumproportionen und großen Fensterflächen entsteht ein offener, freundlicher Wohncharakter.

## **EBENE 2**

Über eine elegante Treppe erreichen Sie die zweite Ebene, die als privater Rückzugsort konzipiert ist:

- Ein weiteres Zimmer, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Offene Galerie, die vielfältig gestaltet werden kann – ob als Home-Office, Lesebereich oder komfortable Lounge

Von der Galerie aus gelangen Sie direkt auf die ca. 8 m<sup>2</sup> große Terrasse, die mit einem wunderschönen, freien Ausblick über Wien beeindruckt.

## **Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Armaturen

- Fußbodenheizung
- Lift
- Abstellraum
- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Terrasse mit mit traumhaftem Panoramablick
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe

**Kosten:**

Bruttomiete inkl. BK und USt.: 2.304,09

Kaution: 3 BMM

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap