

Penthouse-Exklusivität: 4-Zimmer-Refugium | allein auf einer Ebene | direkter Liftzugang | traumhaftes Panorama | Privatsphäre pur!



Objektnummer: 297275

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlweg
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,40 m ²
Nutzfläche:	146,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	3.359,92 €
Kaltmiete (netto)	2.750,00 €
Kaltmiete	3.060,50 €
Betriebskosten:	244,19 €
USt.:	299,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA





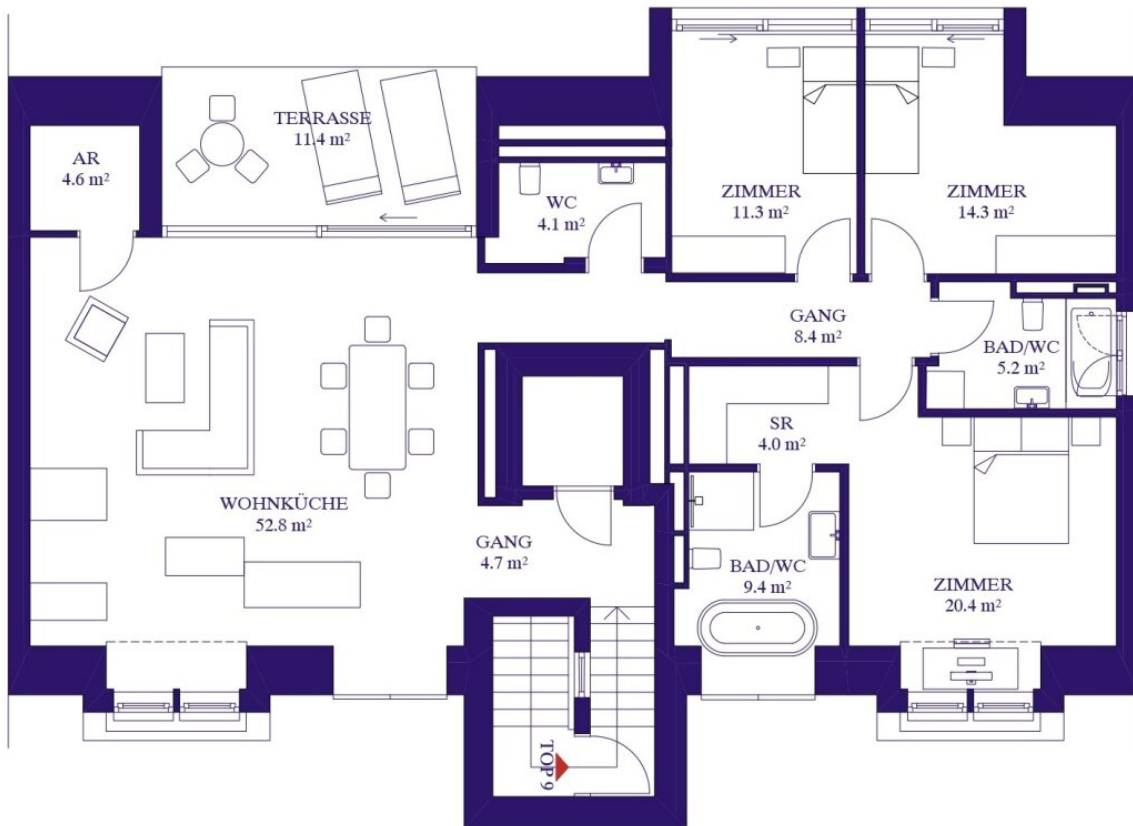












Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung im **Erstbezug** befindet sich in einer kürzlich errichteten, modernen Wohnanlage im 21. Bezirk und bietet Ihnen alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht. Auf rund 140,40 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 4 Zimmer, erwartet Sie ein **durchdachtes Raumkonzept**, hochwertige Materialien und ein außergewöhnliches Highlight: eine **Dachterrasse** mit traumhaftem Grünblick.

Exzellente durchdachte Raumaufteilung Penthouse Top 9:

- **direkter Liftzugang** ins Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine große Garderobe
- weitläufige und **sonnendurchflutete** Wohnküche mit Zugang zur atemberaubenden Terrasse mit genialem Blick
- hochwertige maßangefertigte **Küche** mit Steinarbeitsplatte und Markengeräten
- praktischer Abstellraum
- getrennt begehbare WC mit Handwaschbecken
- zwei ideal angelegte Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- stilvoll ausgeführtes Bad mit **Badewanne**, WC und Handwaschbecken
- perfekt geschnittenes Masterbedroom mit eigenem Schrankraum
- privates **hochwertig** ausgeführtes Bad mit **freistehender Badewanne**, Dusche WC und Handwaschbecken
- Südostterrasse mit genialem Blick ins Grüne für entspannte, sonnige Stunden

Wohnfläche: ca. 140,4 m² + Terrasse: ca. 11,4 m² + Kellerabteil

Miete Wohnung inkl. BK: **€ 3.359,92**

Miete Garage inkl. BK: € ab 120

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vermietungsdauer: befristet auf 5 Jahre mit Möglichkeit auf Verlängerung

Mindestanforderung Netto-Haushaltseinkommen: € 6.500/Monat (verpflichtende Vorlage der letzten 3 Gehaltszettel)

Bei dem angeführten Mietpreis handelt es sich um eine Kaltmiete, somit sind sämtliche Energiekosten wie Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten nicht inkludiert.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten sowie eine Auskunft zum monatlichen Netto-Einkommen.

Informieren Sie sich über dieses Top-Objekt - es wird nicht lange am Markt sein!

Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- Beheizung & Warmwasser mittels **Luftwärmepumpe**
- **PV-Anlage** am Dach
- Klimatisierung im DG über Klima-Splitgeräte
- Tiefgarage mit Möglichkeit, jeden Stellplatz mit einer E-Ladestation nachzurüsten (gegen Aufpreis)

- **Barrierefreiheit** im gesamten Haus
- Landhausdielen Eiche
- Sicherheitstüren WK3 I flächenbündige Innentüren
- Hochwertige Sanitärgegenstände & **Marken-Produkte** in den Bädern (Villeroy & Boch bzw. Hansgrohe)
- Maßgefertigte Duschkabine und Spritzschutz
- Feinsteinzeug-Fliesen **60x120 cm** bzw. 60x60 cm
- Glasgeländer
- Videogegensprechanlage
- Fenster & Fenstertüren mit 3-fach Isolier-Verglasung (teils **raumhohe Verglasungen**)
- **Elektrisch** ansteuerbarer Sonnenschutz an Fenstern & Fenstertüren

Das Projekt ist bereits hochwertig fertiggestellt und sofort beziehbar.

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 <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap