

## **Erstbezug mit Terrasse, Dachgarten und Garagenplatz bei U3**



**Objektnummer: 26944**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

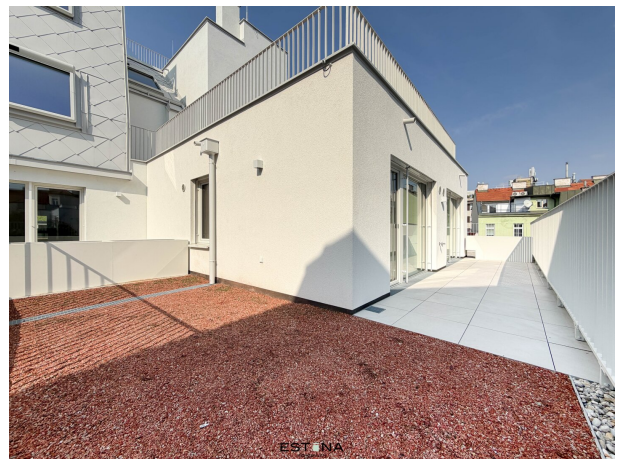
Adresse	Schimmelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	1.895,00 €
Kaltmiete (netto)	1.707,16 €
Kaltmiete	1.722,73 €
USt.:	172,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

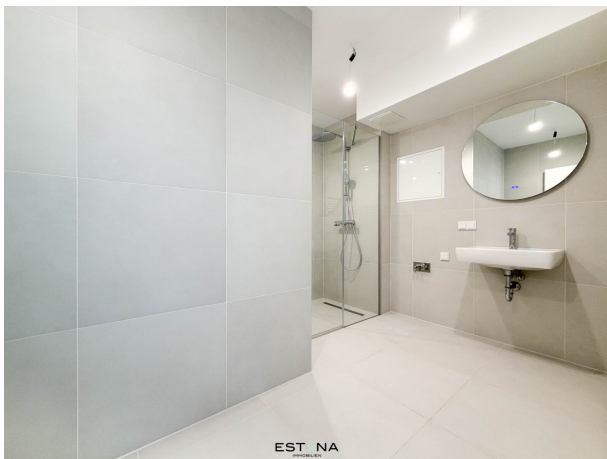
## Ihr Ansprechpartner



**Danja Dieringer**









TOP IZI



OK ABB 10 OK Türschloss -0.2m

## Objektbeschreibung

Zur Vermarktung gelangt eine attraktive **3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug** mit einer Wohnfläche von ca. 64,88 m<sup>2</sup>. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie **großzügige Freiflächen**. Besonders hervorzuheben sind die ca. 12,42 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie ein zusätzlicher Dachgarten mit ca. 17,83 m<sup>2</sup>, die ein angenehmes Wohnerlebnis im Freien ermöglichen.

Die Einheit befindet sich in einer modernen Neubauanlage in **ruhiger Hoflage** und ist hochwertig ausgestattet. Elektrische **Außenjalousien** sowie eine **Fußbodenheizung** sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die **U-Bahn-Station Schlachthausgasse** ist fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Landstraßer Hauptstraße sowie zur Autobahnauffahrt St. Marx und dem Knoten Prater gewährleistet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Ein Garagenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und ist mit anzumieten.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- 2 Schlafzimmer eins davon mit Zugang zur Terrasse, eins mit Zugang zum Dachgarten
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette
- Terrasse / Dachgarten

### Lage und Infrastruktur:

Die Schimmelgasse liegt in einer zentralen, innerstädtischen Wohnlage mit guter Nähe zur Wiener Innenstadt, die in etwa 10–15 Minuten öffentlich erreichbar ist. Sie befindet sich in einer eher ruhigen Seitengasse unweit der **Landstraßer Hauptstraße** und verbindet damit eine **urbane Lage** mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Die **U3-Station Schlachthausgasse** ist **fußläufig** erreichbar, ebenso Busverbindungen und die **S-Bahn bei St. Marx**. Auch mit dem Auto besteht eine schnelle Anbindung an die **A4** und damit zum **Flughafen**.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet, da sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomiebetriebe** sowie der **Rochusmarkt** in unmittelbarer Umgebung befinden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Zusätzlich bieten nahegelegene Grünflächen wie der Prater oder der Schweizergarten gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

**Kosten:**

Miete Wohnung: € 1.895,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 6.000,00

Garage: € 150,00 inkl. BK und 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter [0676 344 95 19](tel:06763449519).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.