

## **Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung mit Terrasse & Klimaanlage im Erstbezug**



**Objektnummer: 6581/221**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	999,03 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	827,67 €
<b>Kaltemiete</b>	908,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,54 €
<b>USt.:</b>	90,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

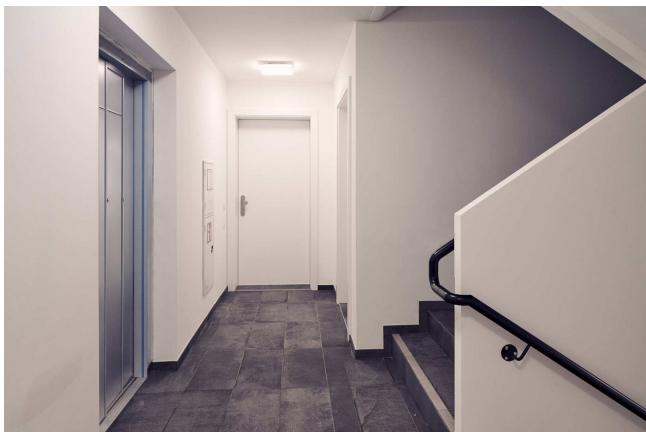
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Leonie Kozich

Savoir Vivre Services GmbH  
Liechtensteinstraße 12/1/9  
1090 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# N32

## Neilreichgasse 32

### Top 36

1.DG

Wohnfläche 40,27 m<sup>2</sup>

Terrasse 5,48 m<sup>2</sup>

Balkon 1,27 m<sup>2</sup>

## SAVOIR VIVRE

GROUP

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Mietobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Flächenberechnung laut Ö-Norm, Februar 2025.



0 1 2 3 4 5 m

## Objektbeschreibung

**Wohnen über den Dächern Wiens! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss überzeugt mit herrlichem Weitblick, viel natürlichem Licht und einer großzügigen Freifläche aus Terrasse und Balkon.**

Die ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind clever aufgeteilt: Eine **offene Wohnküche** öffnet sich zur **Terrasse** und schafft ein wunderbares Wohngefühl – ideal zum Entspannen oder Arbeiten von zu Hause. Das separate Zimmer bietet den nötigen Rückzugsraum. Für heiße Sommertage sorgt die **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen.

### Highlights auf einen Blick:

- 40,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 5,48 m<sup>2</sup> Terrasse + 1,27 m<sup>2</sup> Balkon

### 2. Dachgeschoss – toller Ausblick, viel Sonne

- Klimaanlage
- Helle, offene Wohnküche mit Terrassenzugang
- Separates Zimmer, Bad & getrenntes WC

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap