

**Provisionsfrei für den Mieter! Exklusives DG-Wohnung mit  
Terrasse, Wintergarten & Wellness – Nähe Hohe Warte**



Innenansicht

**Objektnummer: 1760/1206**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	177,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	4.492,63 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.661,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	561,31 €
<b>Heizkosten:</b>	387,66 €
<b>USt.:</b>	443,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kleindl**

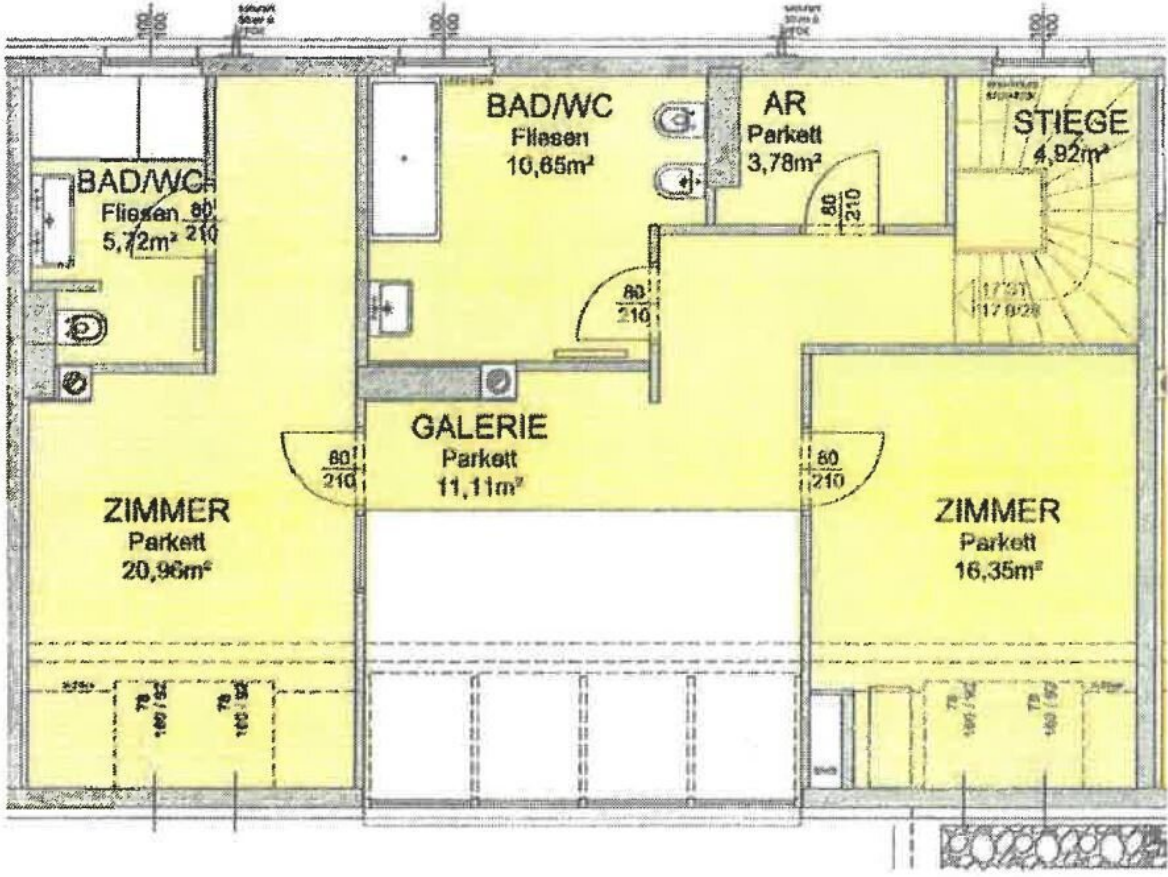


© real agency



© real agency







## Objektbeschreibung

**Triple A Roof-Top-Maisonette ca.160qm mit ca. 100qm Terrasse auf Wohnebene**

**Exklusives DG-Wohnung mit Terrasse, Wintergarten & Wellness – Nähe Hohe Warte**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Paul Kleindl 0699/11 88 76 00 oder 01/526 26 36**

Arbeiten mit Stil und Komfort – Dieses außergewöhnliche Dachgeschoss-Büro mit 151 m<sup>2</sup> befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im begehrten 19. Bezirk, unweit der Hohen Warte. Es bietet nicht nur großzügige Arbeitsräume, sondern auch ein Ambiente, das Sie und Ihre Kunden beeindrucken wird.

- Loftartiges 50qm zentrales Zimmer mit angeschlossener offener Küche
- Vorzimmer Veranda , WC, VZ mit Stiegenaufgang in ersten Stock,
- 2 Zimmer und 2 Bäder, WM Raum , Marmorfliesen
- Galerie und alle Räume : Parquette-Böden
- Große längliche Terrasse mit Weitblick

### **Highlights im Überblick:**

- Wohnfläche: 151,48 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: 25,97 m<sup>2</sup> – ideal als Lounge, Meetingraum oder Relaxbereich
- Terrasse: 90,7 m<sup>2</sup> – mit weitem Blick und Platz für inspirierende Pausen
- Klimaanlage – für angenehmes Arbeiten zu jeder Jahreszeit
- Hauszentralheizung – Heizkosten bereits inkludiert
- Wellness im Haus – Sauna, Fitnessstudio & Pool stehen zur Verfügung

Ideal für: Unternehmen mit gehobenem Anspruch, Geschäftsleute, die länger in Wien tätig sind, oder als stilvolle Alternative zum Hotel.

**Energieausweis:** HWB: 37 kWh/m<sup>2</sup>a

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Paul Kleindl 0699/11 88 76 00 oder 01/526 26 36

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.