

Dachgeschosswohnung | Erstbezug | Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen



Objektnummer: 1945/2392

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,20 m ²
Nutzfläche:	134,85 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.704,08 €
Kaltmiete (netto)	2.272,73 €
Kaltmiete	2.476,81 €
Betriebskosten:	204,08 €
USt.:	227,27 €
Provisionsangabe:	

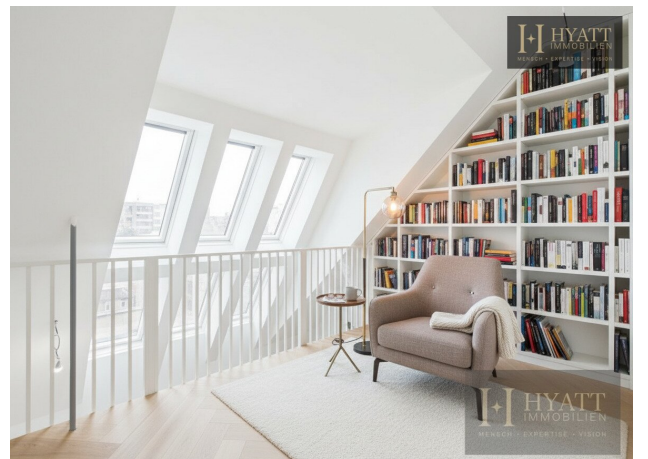
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

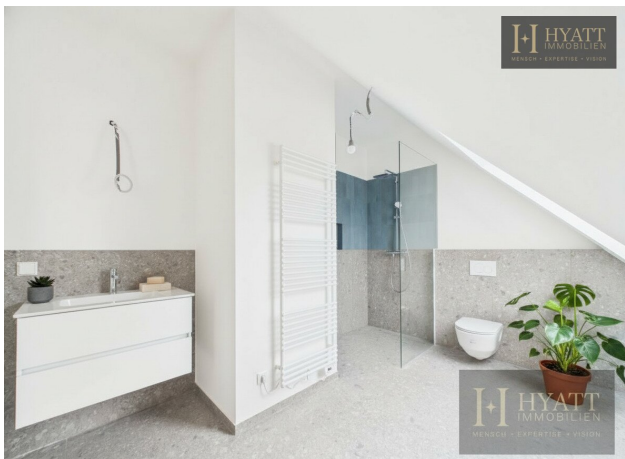
Ihr Ansprechpartner

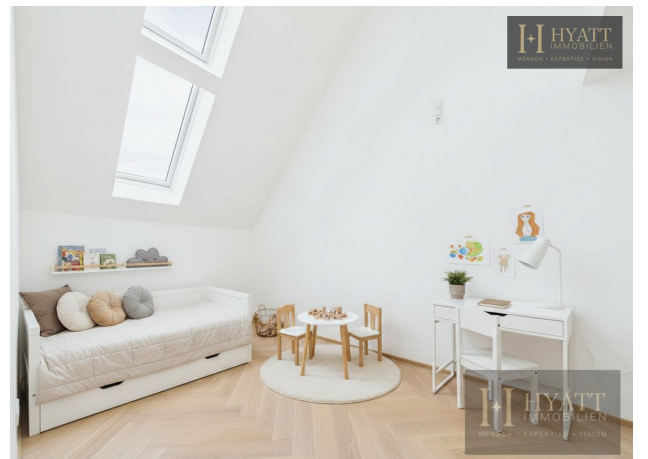


Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien







I+I HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

I+I HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+ HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



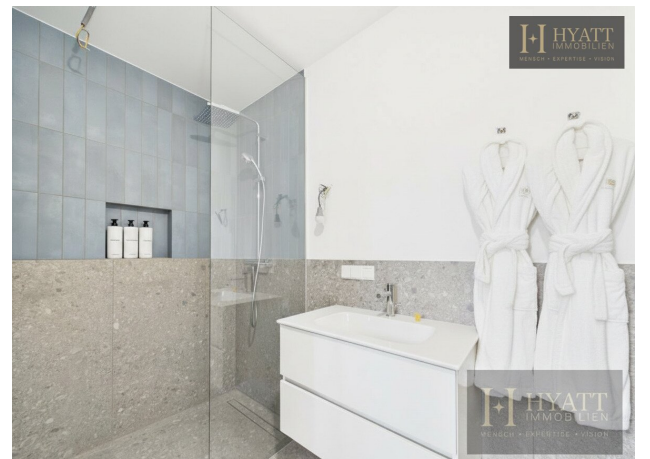
I+ HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

I+ HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+ HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

I+ HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION









Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

136.1 m²

Balkone und Terrassen

15.9 m²

Reduzierte Kopffreiheit

4.8 m²

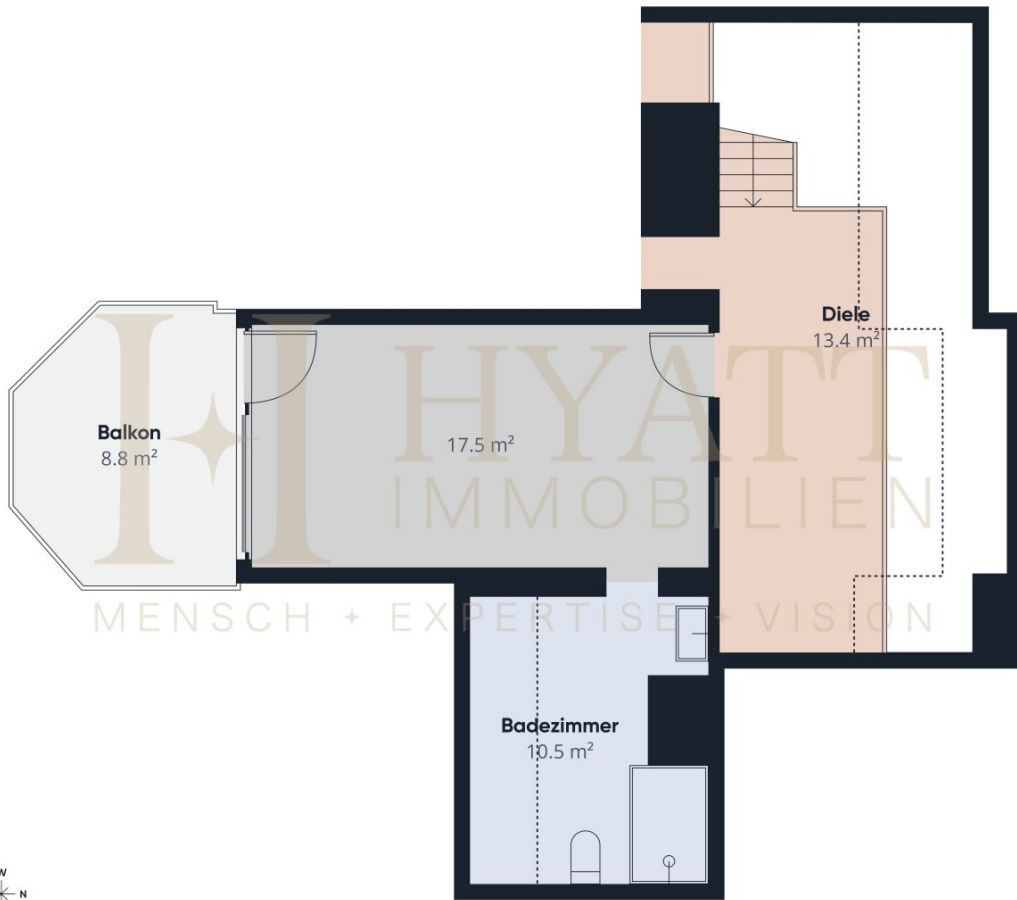
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

41.4 m²

Balkone und Terrassen

8.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit

3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

94.7 m²

Balkone und Terrassen

7.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.9 m²

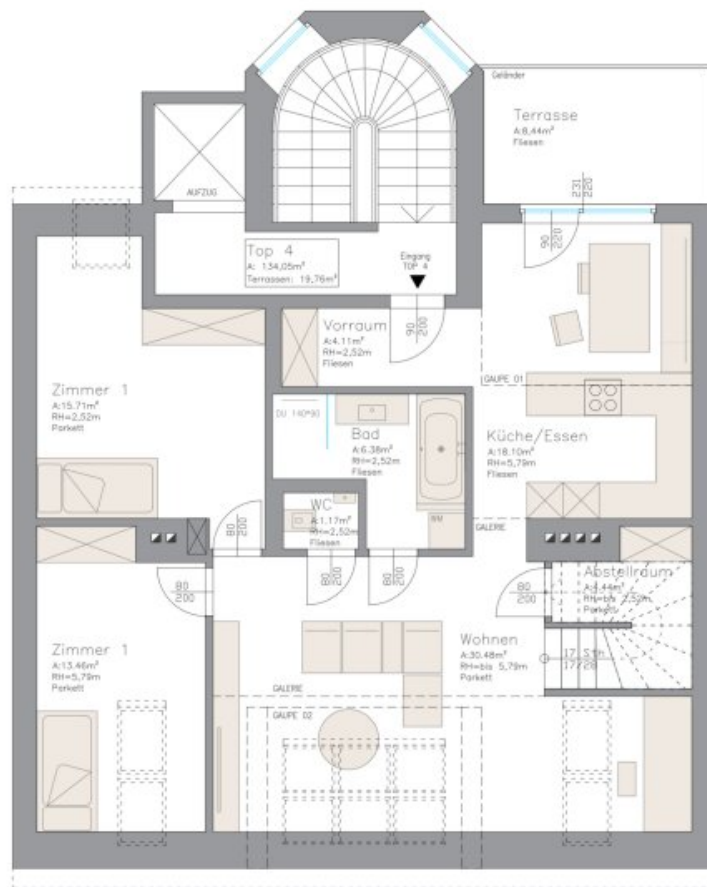
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

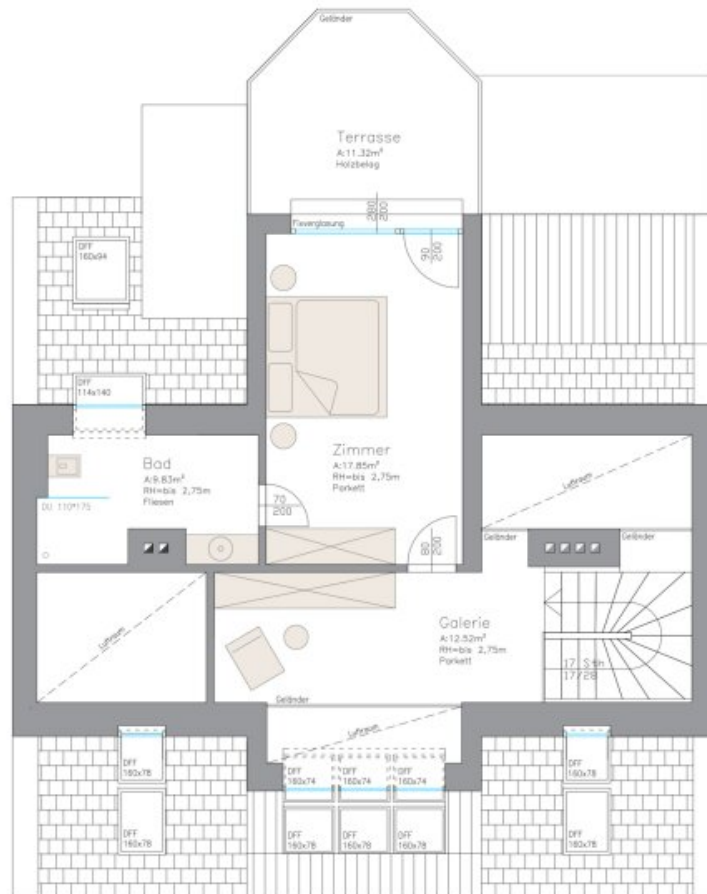
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



GESAMTWOHNFLÄCHE: CA. 134M²
 WOHNFLÄCHE DG 01: CA. 94M²
 WOHNFLÄCHE DG 02: CA. 40M²
 GERINGSÜßIGE ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH



Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie, Terrassen und Gemeinschaftsgarten – Erstbezug

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung im Erstbezug vereint modernes Wohnambiente, großzügige Raumverhältnisse und ein Höchstmaß an Privatsphäre. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 134,85 m² sowie Terrassenflächen von insgesamt ca. 19,76 m² erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die ruhige Wohnsituation: Im Dachgeschoss befindet sich keine weitere Wohnung, wodurch Sie das gesamte Geschoss exklusiv nutzen. Lediglich eine weitere Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss.

Der großzügige Vorraum führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die bereits vorhandene, moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und im Mietpreis inkludiert. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Zwei Badezimmer sowie ein separates WC bieten zusätzlichen Komfort für Familien und anspruchsvolle Mieter. Die Galerie im oberen Geschoss schafft weiteren Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice oder gemütlichen Rückzugsbereich.

Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Gemeinschaftsgarten mit Weinlaube, der von den Bewohnern nur selten genutzt wird und somit eine ruhige Erweiterung des privaten Wohnraums darstellt.

Ausstattung auf einen Blick:

- Erstbezug / Neubau
- Keine direkten Nachbarn im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung (Pellets-Hauszentralheizung)
- Klimaanlage

- Hochwertige Holzböden
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte
- Aufzug
- Kellerabteil
- Eigener Parkplatz
- Zwei Terrassen
- Ruhiger Gemeinschaftsgarten mit Weinlaube

Diese besondere Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre, hochwertiger Ausstattung und ruhigem Wohnumfeld. Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf exklusives Wohnen mit viel Freiraum legen.

Hinweis: Die auf den Bildern dargestellte Möblierung wurde mittels Visualisierungen ergänzt und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten und des Wohngefühls.

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 <3.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap