Wohntraum mit großzügiger Dachterrasse – moderne Mietwohnung über den Dächern von Liesing



Objektnummer: 22538

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walter-Jurmann-Gasse 2B
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,24 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.777,78 €
Kaltmiete (netto)	1.380,00 €
Kaltmiete	1.564,14 €
Betriebskosten:	184,14 €
Heizkosten:	50,20 €
USt.:	163,44 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



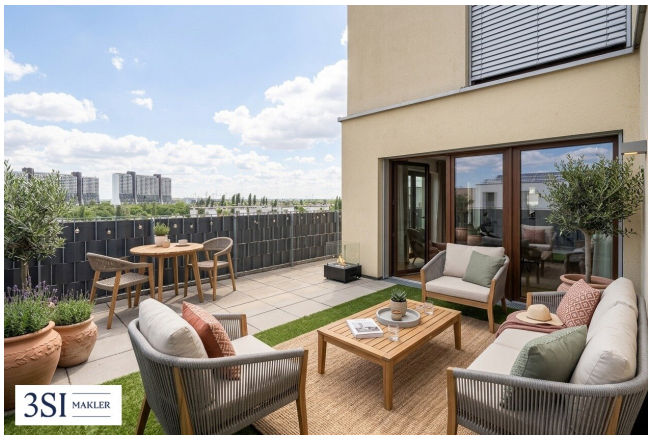
Gerhard Klein








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER






















1.DG

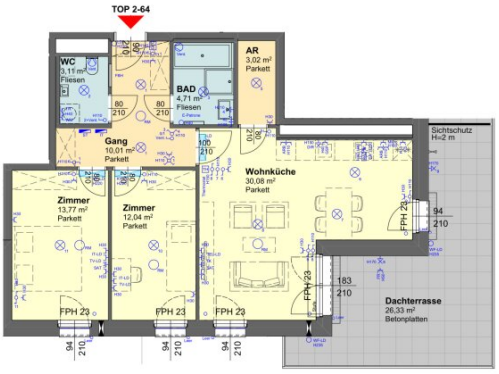

EG
TOP 4
KINDERWAGENRAUM


3SI MAKLER


3SI MAKLER


INTERSPAR
3SI MAKLER


3SI
MAKLER



DK D DK FIX

Nachströmelement

Vorbereitung Montage Kühlungsgerät

E- Heizkörper

FBH-Verteiler

3SI MAKLER

Legende-Starkstrom:

- Ausschalter, H110
- Ausschalter mit Kontrollicht, H110
- Serienschalter, H110
- Wechselschalter, H110
- Wechselschalter (Schlafzimmer bei Bett), H80
- Kreuzschalter, H110
- Klingeltaster, H110
- Lichttaster, beleuchtet, H110
- Schukosteckdose 230V, H30
- Schukosteckd. mit Klappdeckel, H105
- FR - Steckdose Terrassen, H50
- Küche-Arbeitssteckdose, H110
- E-Herd-Anschlussdose 400V
- Deckenlichtauslass
- Direkt-Wandlichtauslass H210
- Lichtauslass Terrasse, H170
- Direkt-Wandlichtauslassd. mit Steckdeckel in Kü., H150
- Bauseitiger Ventilator
- Bauseitiges Heizungsraumthermostat, H150
- UP-Verteiler
- UP-Verteiler

Schwachstrom:

- TK Telekabel-Dose, H30
- SAT SAT-Dose für bauseit. ASTRA / HOTBIRD Receiver, H30
- TV-LD TV-Leerdose mit Vorspann u. Steckdeckel, H30
- TEL-LD TEL-Leerdose mit Vorspann u. Steckdeckel, H30
- IT-LD IT-Leerdose mit Vorspann u. Steckdeckel, H30
- GEG AUDIO-Sprechinnenstelle Hörerlos, H140
- RM Rauchmelder mit Lithium-Batterie 9V

HK	Heizkörper	PH	Parapethöhe	FPH	Fertigparapethöhe gem. v. FOK
AF	Arbeitsfläche	Fix	Fixverglasung	FOK	Fußboden Oberkante
FBH	Fußbodenheizung	DK	Dreh-Kippbeschlag	RAR	Regenabfallrohr
FR	Feuchtraum	D	Drehbeschlag	VSG	Verbundsicherheitsglas
KS	Kühlschrank	KD	Klappdeckel	K	Kippbeschlag
GFS	Gefrierschrank	RT	Raumthermostat	BH	Brüstungshöhe
GS	Geschirrspüler	TEL	Telefon	LDLV	Leerdose/-Verrohrung
MW	Mikrowelle	WM	Waschmaschine	T	Terrasse
		WT	Wäschetrockner	BA	Bodenablauf
WA	Wasserhahn	VR	Vorraum	VK	Vorderkante
		AR	Abstellraum	VSS	Vorsatzschale
		SR	Schrankraum		
		DU	Dusche		

BUWOG group

BUWOG - Demophon Immobilienvermietungs GmbH

A-1130 Wien
Hietzinger Kai 131
T: +43(0)1/87 828- 1111
vertrieb@buwog.com

www.buwog.com

RIVUS II

Walter-Jurmann-Gasse 2B
1230 Wien

Stiege	2
Geschoß	1.DG
Top	64



Wohnfläche	76,74 m²
Wohnnutzfläche	76,74 m²
Dachterrasse	26,33 m²
Einlagerungsraum	3,14 m²
Raumhöhe RH abgeh. Decke:	ca. 2,52 m mind. 2,10 m

Unverbindliche Planskopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Maße sind in Zentimeter. Türlichten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum 22.08.2018

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten dieser stilvollen Dachgeschosswohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der alle Räume zentral erschließt und einen harmonischen ersten Eindruck vermittelt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **30 m² große Wohnküche**, die mit ihrer offenen Gestaltung, den großzügigen Fensterflächen und dem direkten Zugang zur weitläufigen Dachterrasse zum Mittelpunkt des täglichen Lebens wird. Hier entstehen besondere Momente – ob beim gemeinsamen Kochen, geselligen Abenden mit Freunden oder entspannten Stunden im Freien. Die beeindruckende, rund **26 m² große Dachterrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Sonnen, Genießen und Verweilen – Ihre persönliche Wohlfühloase über den Dächern des 23. Bezirks.

Ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten wertvollen Stauraum und sorgen für Ordnung und Funktionalität im täglichen Leben.

Diese moderne Dachgeschosswohnung vereint großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort zu einem Zuhause, das sowohl Ruhe als auch Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Optional besteht die Möglichkeit, einen KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu mieten. Dieses zusätzliche Komfortplus rundet das attraktive Gesamtangebot perfekt ab.

Lage

Die Wohnanlage in der **Walter-Jurmann-Gasse 2B** befindet sich in einer ruhigen und modernen Wohngegend des 23. Wiener Gemeindebezirks und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege zu erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie des südlichen Umlandes.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und entspannter Wohnqualität.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <675m
Apotheke <750m
Klinik <950m
Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <650m
Universität <3.800m
Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Geldautomat <700m
Bank <900m
Post <1.000m
Polizei <850m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.550m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap