

Exklusive Maisonette mit traumhaften Terrassen und unverbaubarem Grünblick in absoluter Ruhelage



Terrasse 1

Objektnummer: 6653/973

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.700,00 €
Kaltmiete (netto)	2.039,07 €
Kaltmiete	2.318,57 €
Betriebskosten:	279,50 €
Heizkosten:	135,97 €
USt.:	245,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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











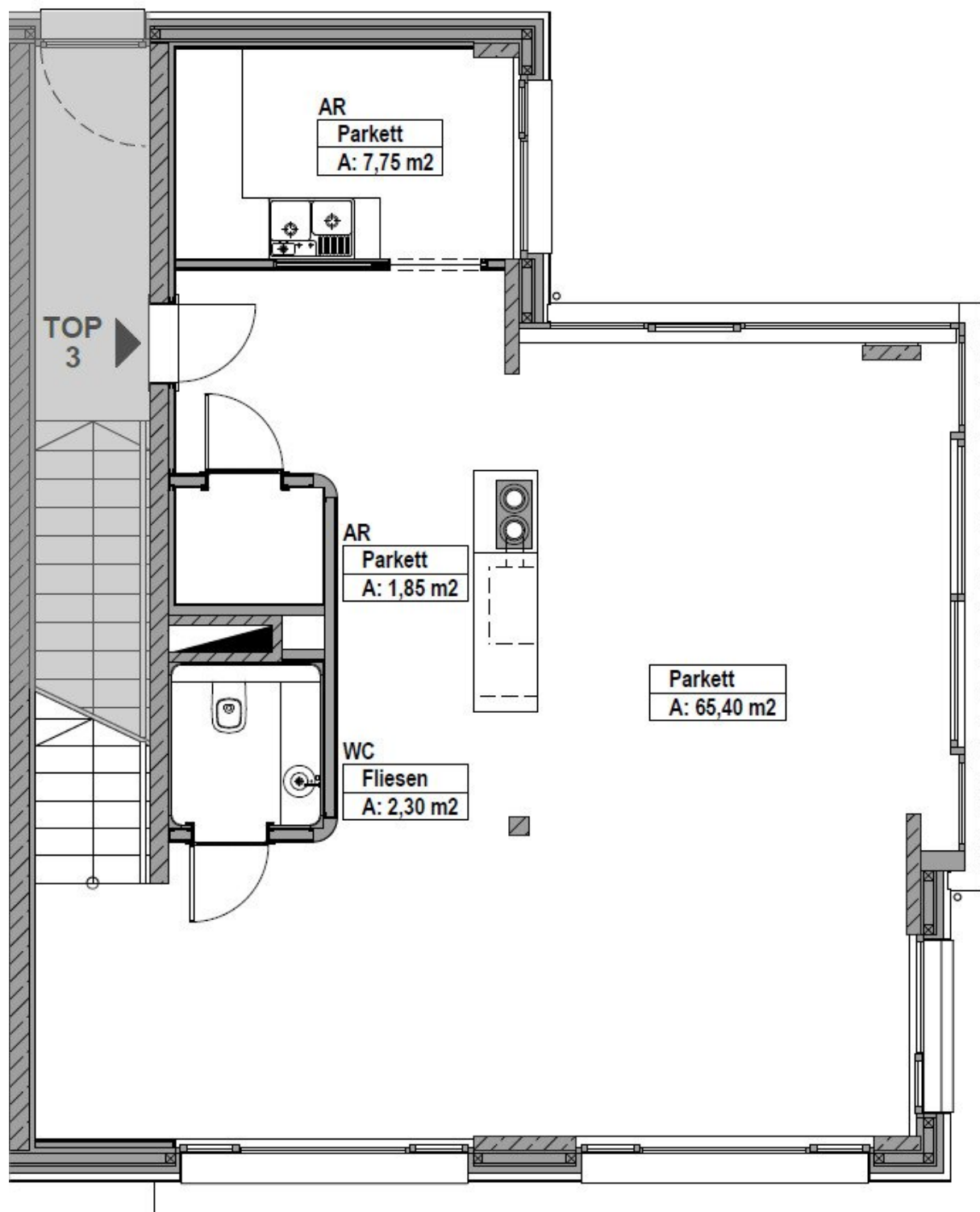


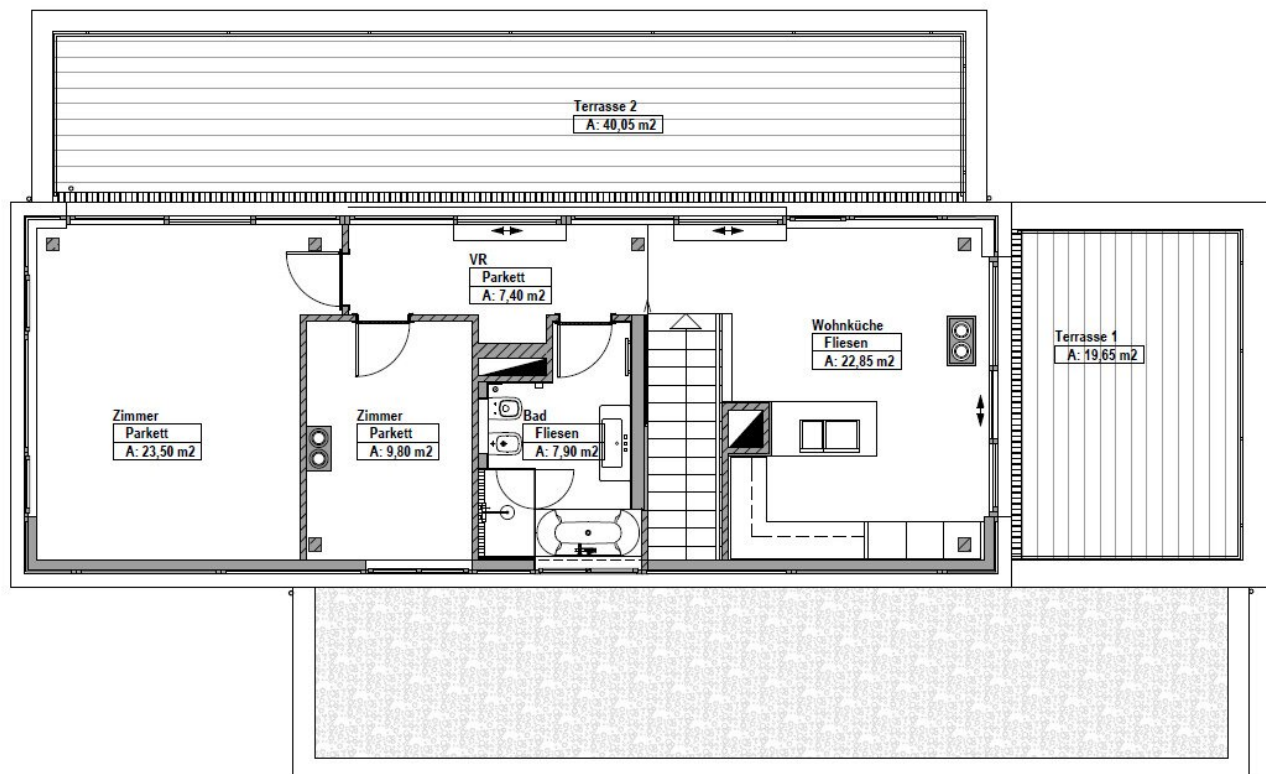












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt **diese außergewöhnliche Maisonettewohnung** in **sehr begehrter Lage des 14. Bezirks**. Die rund **151 m² große Wohnung** überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung** und knapp **60 m² Terrassenflächen**. Sie befindet sich in den **2 obersten Geschoßen eines Dreiparteienhauses** - Eingebettet in eine **ruhige Wohngegend mit herrlichem Grünblick** bietet diese Immobilie ein **Wohngefühl auf höchstem Niveau**.

Bereits beim **Betreten der Wohnung** empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich** sowie ein **praktischen Abstellraum mit Garderobe**. Ein weiterer, **besonders großzügig dimensionierter Abstellraum** wurde **als funktionale, praktische Waschküche** gestaltet und bietet **reichlich Stauraum**.

Das **Herzstück dieser Etage bildet der beeindruckende, rund 65 m² große Wohnbereich**. Die **großzügige Raumgestaltung** und die **bodentiefen Fensterflächen** schaffen ein **helles, freundliches Ambiente** und eröffnen einen **traumhaften Blick ins Grüne**. Ob **großzügige Wohnlandschaft, Arbeitsbereich oder gemütliche Lesecke** – hier findet jedes Wohnkonzept seinen Platz. Ein **echter, dezent integrierter Holzkamin** setzt einen **stilvollen Akzent** und sorgt insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine unvergleichlich behagliche Atmosphäre. Eine **separate Toilette** komplettiert diese Etage.

Über die **innenliegende Treppe** gelangen Sie direkt in die **hochwertig ausgestattete Wohnküche**, die dank ihrer großzügigen Gestaltung **ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich** bietet. Von hier aus betreten Sie die **beiden sonnigen Terrassen** mit einer Fläche von rund **20 m² bzw. 40 m²**. Ob ein entspanntes Frühstück im Grünen, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einfach ein Moment der Ruhe – die großzügigen Außenflächen lassen keine Wünsche offen. Das **absolute Highlight** dieser Immobilie ist der **unverbaubare Grünblick**, der **gemeinsam mit den großzügigen Terrassen** ein Wohnambiente schafft, das in **dieser Form nur selten zu finden ist**.

Neben der Wohnküche befinden sich auf dieser Ebene **ein gemütliches Kabinett** sowie **ein großzügiges Schlafzimmer, welche beide mit hochwertigen Einbauschränken** versehen wurden. Das **geschmackvoll ausgestattete Badezimmer** verfügt sowohl über eine **Badewanne und Toilette** als auch über eine **bodengleiche Dusche** und bietet höchsten Komfort. Im Gangbereich wurde zusätzlich ein **stilvoll integrierter Schminktisch** geschaffen, der **das durchdachte Raumkonzept perfekt ergänzt**.

Diese **exklusive Maisonette vereint großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung, außergewöhnliche Terrassen** und eine **einzigartige Grünruhelage** zu einem Zuhause, das **höchsten Wohnansprüchen** gerecht wird. Eine **seltene Gelegenheit** für alle, die **modernes Wohnen mit Ruhe, Natur und viel Lebensqualität** verbinden möchten.

Aufteilung:**1. Wohnebene:**

- Vorzimmer
- Abstellraum mit Garderobe
- Waschküche
- ca. 65m² großes Wohnzimmer
- separate Toilette

2. Wohnebene:

- ausgestattete Wohnküche
- Kabinett mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- Schlafzimmer
- 2 Terrassen (ca.20m² und 40m²)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap