

? Charmante DG-Wohnung mit großer Terrasse & Grünblick



Objektnummer: 5561/2964

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

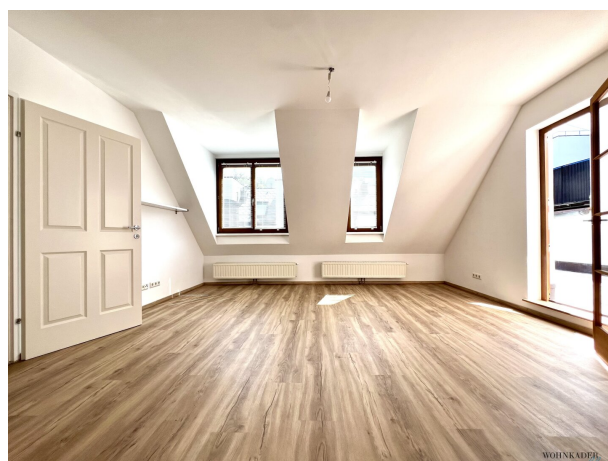
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m²
Nutzfläche:	59,00 m²
Verkaufsfläche:	59,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Gesamtmiete	842,00 €
Kaltmiete (netto)	613,03 €
Kaltmiete	766,93 €
Betriebskosten:	137,70 €
USt.:	75,07 €
Provisionsangabe:	

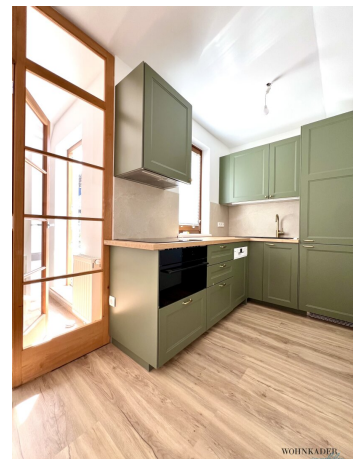
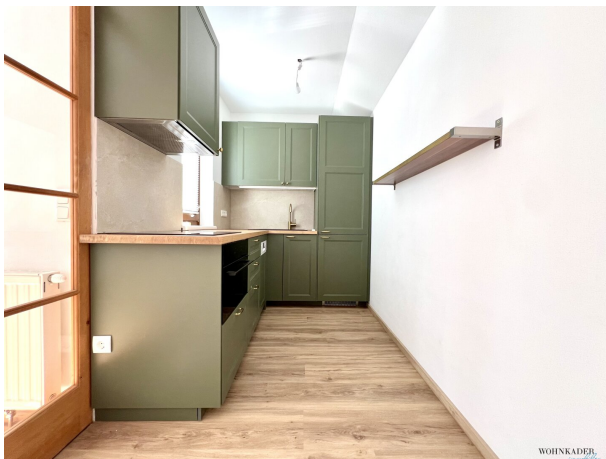
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

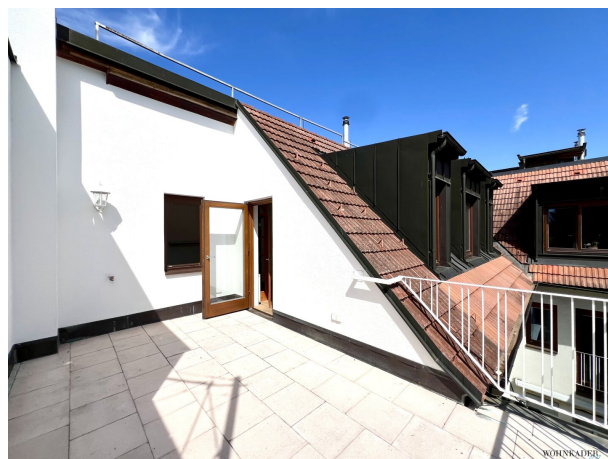


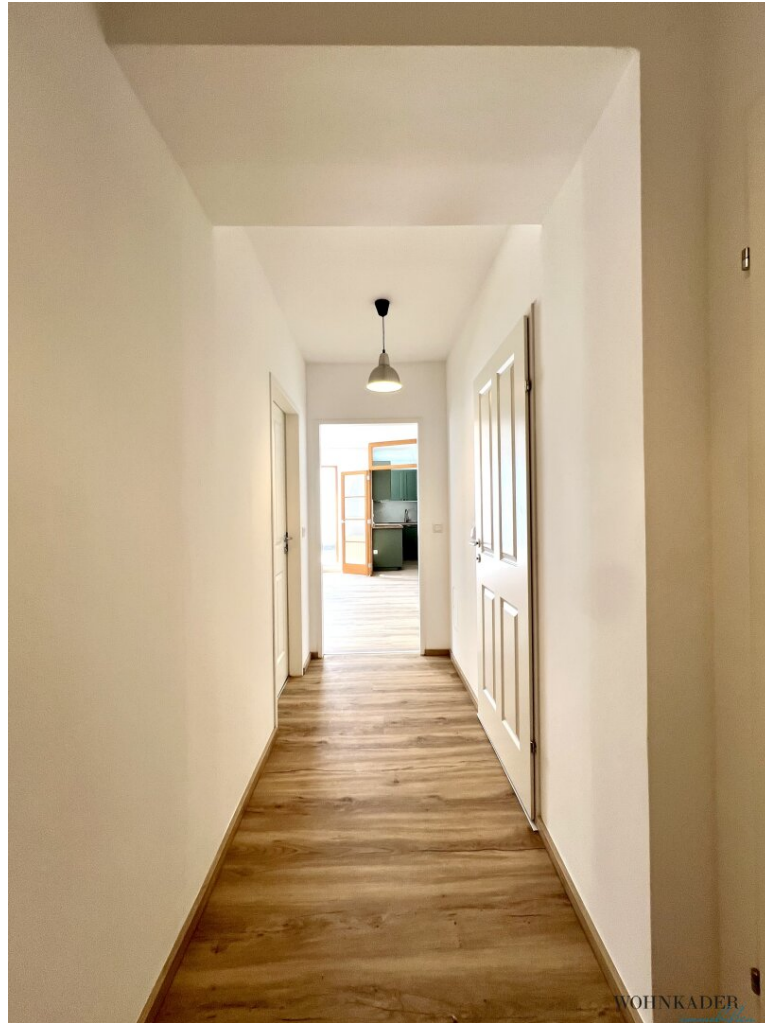
Mag. Mariya Stazic











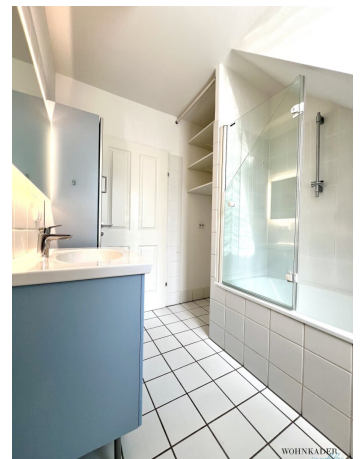
WOHNKADER

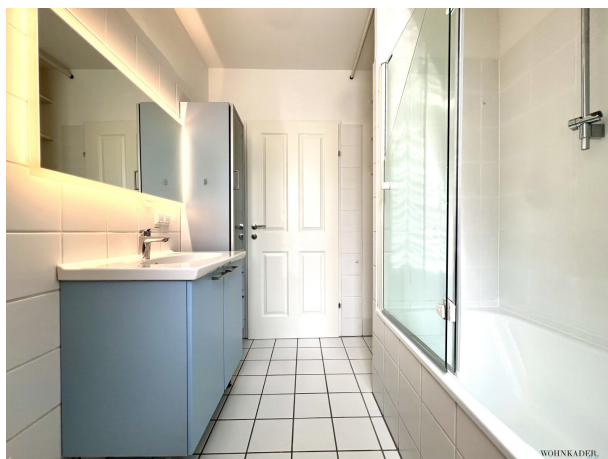


WOHNKADER

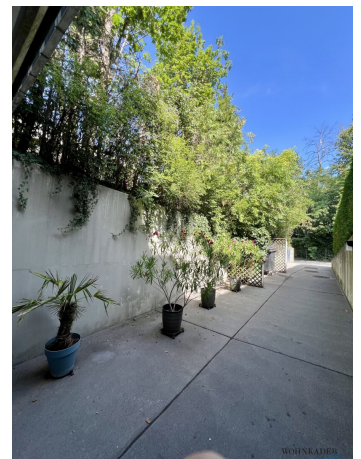


WOHNKADER

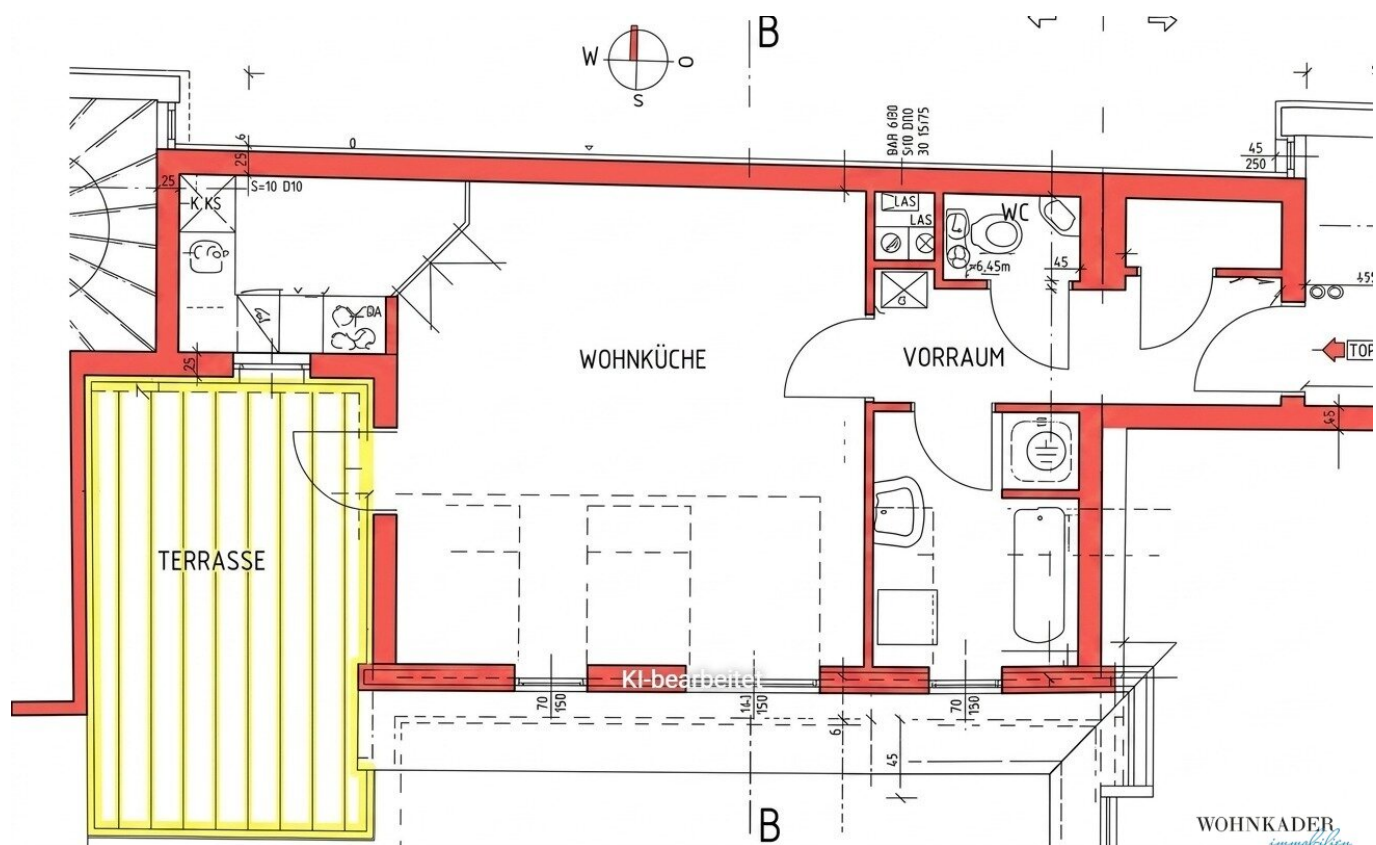


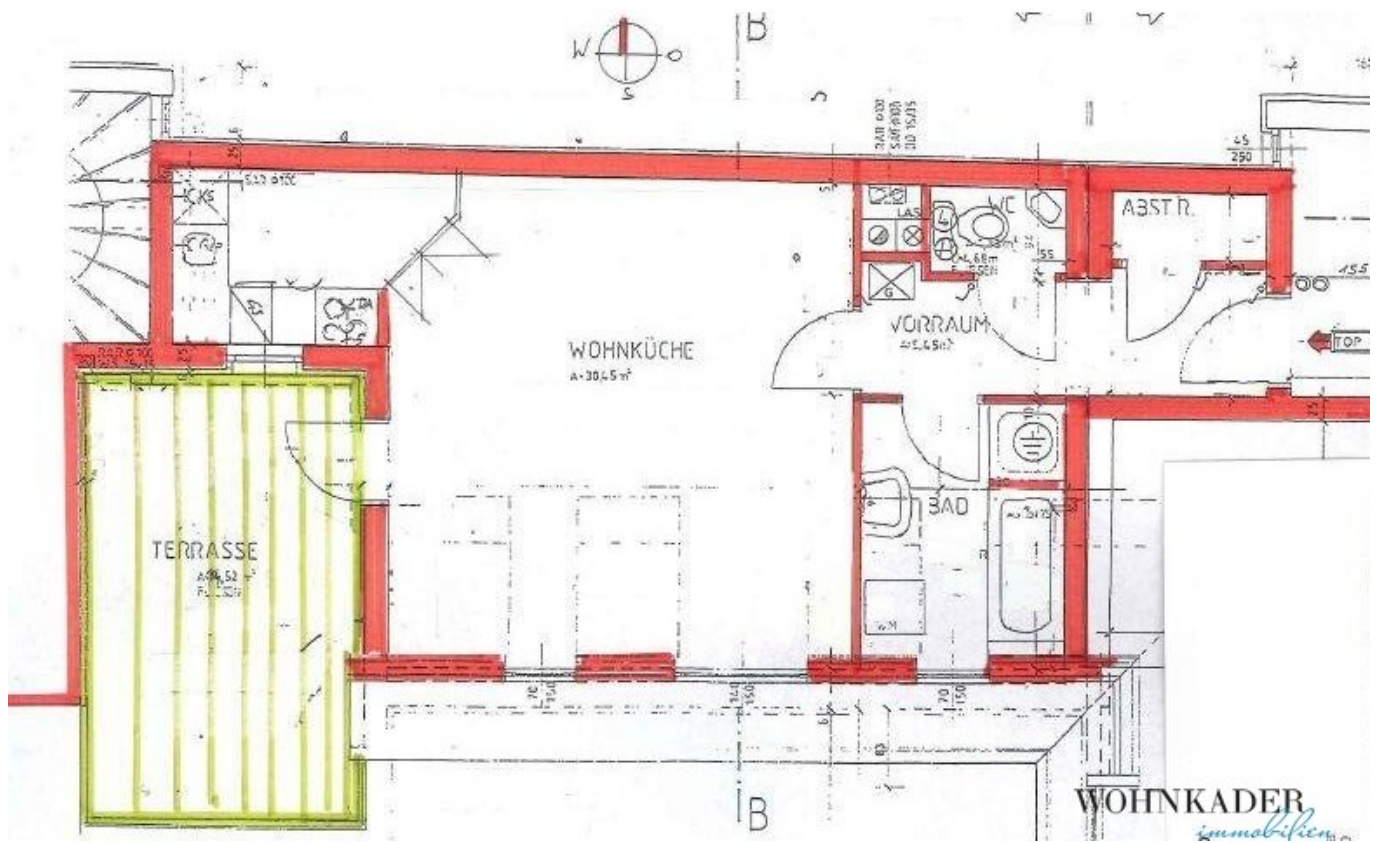












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und gepflegte **Dachgeschosswohnung** befindet sich in einem modernen Wohnhaus aus dem Jahr **1997** mit nur **vier Etagen** und überzeugt durch ihre ruhige Innenhoflage, eine großzügige Terrasse sowie einen durchdachten Grundriss.

Mit ihrer angenehmen Wohnatmosphäre eignet sich die Wohnung ideal für **Singles oder Paare**, die Ruhe, Helligkeit und eine ausgezeichnete Wohnqualität schätzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer **begehbaren Garderobe**, die viel praktischen Stauraum bietet. Angrenzend befindet sich ein separates **WC mit Handwaschbecken**.

Das **modern ausgestattete Badezimmer** verfügt über ein Fenster und wird dadurch mit viel Tageslicht versorgt. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein Waschmaschinenanschluss.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohn- und Schlafbereich**, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Küche ist über eine elegante **Glasabtrennung** mit dem Wohnraum verbunden – offen genug für ein modernes Raumgefühl und dennoch angenehm separiert. Ein Fenster sorgt auch hier für viel Tageslicht und bietet einen direkten Blick zur Terrasse.

Von Wohnbereich und Küche gelangen Sie auf die **großzügige Terrasse**, die zum Entspannen einlädt. Der wunderschöne Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof schafft eine besondere Wohnqualität und macht die Terrasse zu einem echten Highlight.

Da sämtliche Wohnräume in den Innenhof ausgerichtet sind, genießen Sie hier eine außergewöhnlich **ruhige Wohnlage** – mitten in der Stadt und dennoch fernab vom Straßenlärm.

Highlights auf einen Blick

- Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung
- Großzügige Terrasse mit idyllischem Grünblick
- Absolute Ruhelage – sämtliche Räume zum Innenhof

- Modernes Wohnhaus (Baujahr 1997)
- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Küche mit eleganter Glasabtrennung
- Modernes Badezimmer mit Fenster
- Begehbare Garderobe
- Separates WC
- Waschmaschinenanschluss
- Ideal für Singles oder Paare
- Garage nach Bedarf

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete:** € 842,00 pro Monat (inkl. Betriebskosten und Liftkosten, exkl. Heizkosten und Warmwasser)
- Warmwasser: **€ 11,88**
- Heizung: **€ 90,72**
- **Kaution:** € 3.000,—

- **Vertragsserrichtung:** € 300,– zzgl. USt.

Mietdauer: 5 Jahre

Kündigungsverzicht: 1 Jahr

Kündigungsfrist: 3 Monate

Optionaler Garagenstellplatz

Ein **Garagenstellplatz** kann **optional** um **€ 116,– brutto pro Monat** angemietet werden.

Da der Stellplatz derzeit noch vermietet ist, steht er **voraussichtlich etwa drei Monate nach Ihrem Einzug** zur Verfügung. Bei Bedarf wird die Kündigung des aktuellen Mietverhältnisses rechtzeitig veranlasst.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Welcome to Your New Home!

This bright and well-maintained **top-floor apartment** is located in a modern residential building built in **1997**, featuring only **four floors**. It offers a peaceful courtyard setting, a spacious terrace, and a well-designed layout that creates a comfortable and inviting living environment.

With its bright atmosphere and thoughtful floor plan, this apartment is ideal for **singles or couples** looking for a quiet home with excellent living quality.

Upon entering the apartment, you are welcomed by a generous entrance area with a **walk-in wardrobe**, providing plenty of practical storage space. Adjacent to the entrance is a **separate guest toilet** with a hand basin.

The **modern bathroom** benefits from natural daylight thanks to its window and is equipped with a bathtub, washbasin, and a washing machine connection.

The heart of the apartment is the spacious **living and sleeping area**, designed with an open layout that creates a bright and airy atmosphere. The kitchen is separated from the living area

by an elegant **glass partition**, offering the perfect balance between an open-plan concept and a clearly defined cooking space. A window in the kitchen provides additional natural light and direct access to the terrace.

From both the living area and the kitchen, you can step out onto the **generous terrace**, the perfect place to relax and unwind. Overlooking the quiet, landscaped courtyard, the terrace offers beautiful green views and creates a peaceful retreat in the middle of the city.

As all living areas face the inner courtyard, you will enjoy an exceptionally **quiet living environment**, away from street noise while still benefiting from a convenient urban location.

Property Highlights

- Bright and light-filled top-floor apartment
- Spacious terrace with peaceful green courtyard views
- Exceptionally quiet location – all rooms face the inner courtyard
- Modern residential building (built in 1997)
- Spacious combined living and sleeping area
- Kitchen with elegant glass partition
- Modern bathroom with window
- Walk-in wardrobe
- Separate toilet
- Washing machine connection
- Ideal for singles or couples

- Optional garage parking available

Rental Conditions

- **Monthly rent:** €842.00 (including operating costs and lift charges, excluding heating and hot water)
- **Hot water:** €11.88 per month
- **Heating:** €90.72 per month
- **Security deposit:** €3,000.00
- **Lease preparation fee:** €300.00 + VAT
- **Lease term:** 5 years
- **Minimum rental period:** 1 year
- **Notice period:** 3 months

Optional Garage Parking

An underground garage parking space is available **optionally** for **€116.00 gross per month**.

As the parking space is currently rented, it is expected to become available approximately **three months after your move-in date**. If required, the current rental agreement will be terminated in due time.

Experience the comfort and tranquility of this charming top-floor apartment for yourself.
Contact us today to arrange a viewing – we look forward to hearing from you!

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap