

NEUWERTIGE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE UND GARAGE IM BELIEBTEN 2. BEZIRK



Objektnummer: 2609

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,44 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,82
Gesamtmiete	2.489,40 €
Kaltmiete (netto)	2.030,00 €
Kaltmiete	2.489,40 €
Betriebskosten:	459,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

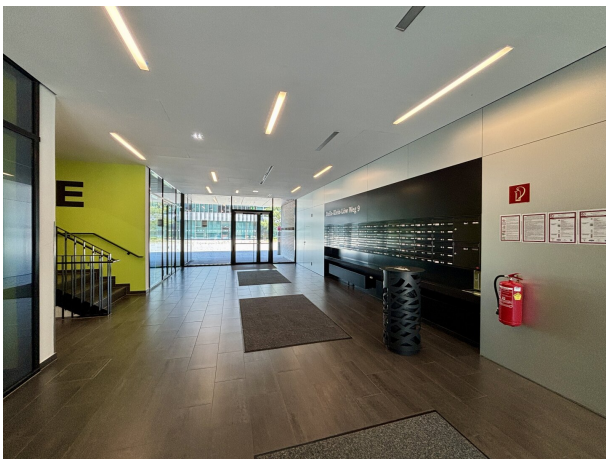
Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

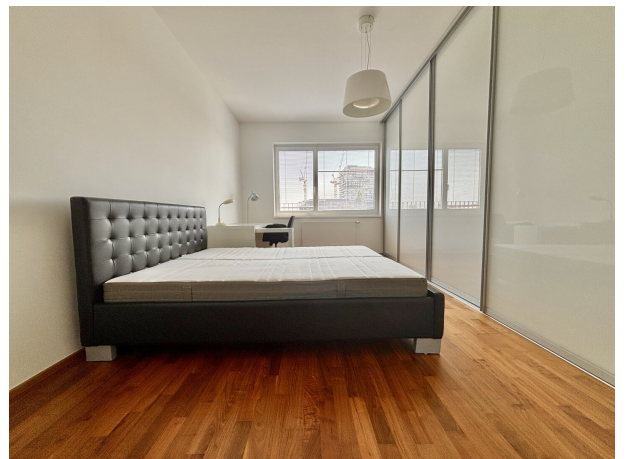
Immobilien Rabas
Brünnlbaggasse 6 / Top 15
1090 Wien

T +43 676 5285527

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













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exklusive Dachgeschosswohnung im 7. Stock/Dachgeschoss eines neuwertigen Hauses im begehrten 1020 Wien bietet Ihnen auf großzügigen 151,44 m² modernen Wohnkomfort und ein Ambiente zum Wohlfühlen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei stilvollen Bädern (1 Bad inkl. Toilette) und einer separaten Toilette – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Privatsphäre und Komfort legen. Großzügige, helle und freundliche Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, die durch die hochwertige Ausstattung noch unterstrichen wird.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für gemütliche Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Entspannen mit Blick über die Dächer Wiens. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart und Ihr Fahrzeug sicher und geschützt beherbergt.

AUFTEILUNG:

- Eingangsbereich mit großzügigem Kästen
- 2 ca. gleich große Zimmer mit viel Stauraum
- Wohnbereich mit offener Küche, Esstisch und Couch
- Abstellraum
- 1 Bad mit Toilette
- 1 weiteres Badezimmer
- sep. Toilette
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG:

- Großzügige Wohnfläche: ca. 151,44 m²
- 7. Obergeschoss (Lift vorhanden)
- Voll möbliert (hochwertige Ausstattung inklusive)
- Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort
- Zentralheizung & Warmwasseraufbereitung
- Moderne Einbauküche inkl. Geräte
- 2 King-Size Schlafzimmer mit hochwertigen Betten
- Wohnbereich mit Designer-Sofa & Smart TV (65 Zoll)
- Home-Office Ausstattung (2 Arbeitsplätze)
- Dach-Terrasse
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Eigener Parkplatz (Nr. 30)
- Vollständige Haushaltsausstattung

- Smart-TV + High-Speed WLAN Router
- Esstisch mit 4 Stühlen
- 4 Einbauschränke mit Beleuchtung

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

- Hervorragende Infrastruktur
- Grundschule gegenüber
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – U2 (50m)

Die Lage könnte nicht besser sein, sie verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Direkt vor der Haustür finden Sie sämtliche Verkehrsanbindungen – Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie den Bahnhof – die Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt und darüber hinaus bringen.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und die Universität sind in unmittelbarer Nähe und garantieren kurze Wege für Sie und Ihre Familie. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie Ihren Alltag bequem und stressfrei gestalten können.

RESÜMEE:

Diese Dachgeschosswohnung verbindet urbanes Leben mit höchstem Wohnkomfort und ist die perfekte Wahl für all jene, die Wert auf Qualität, Lage und ein stilvolles Zuhause legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück in Wien 1020 – Ihr neues Wohnparadies wartet auf Sie!

Expatriates und internationale Mieter sind WILLKOMMEN!!!

Diplomatenklausel möglich

PREISE:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Garage und USt. (ohne Heizung und Strom): **EUR 2.489,40**

Ein monatliches Akonto in der Höhe von EUR 250 brutto für Heizung und Warmwasser wird mit der Miete eingehoben, sowie EUR 120,-- für Strom und EUR 45,-- für Internet/TV.

Kaution: EUR 4.700,--,--

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

Ursula Rabas

Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap