

**Erstbezug · U6 in Gehweite ·
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung · teilmöbliert · Terrasse
mit Stadt- & Fernblick · Klimaanlage**



Objektnummer: 8655
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,11 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.681,82 €
Kaltmiete	1.681,82 €
USt.:	168,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

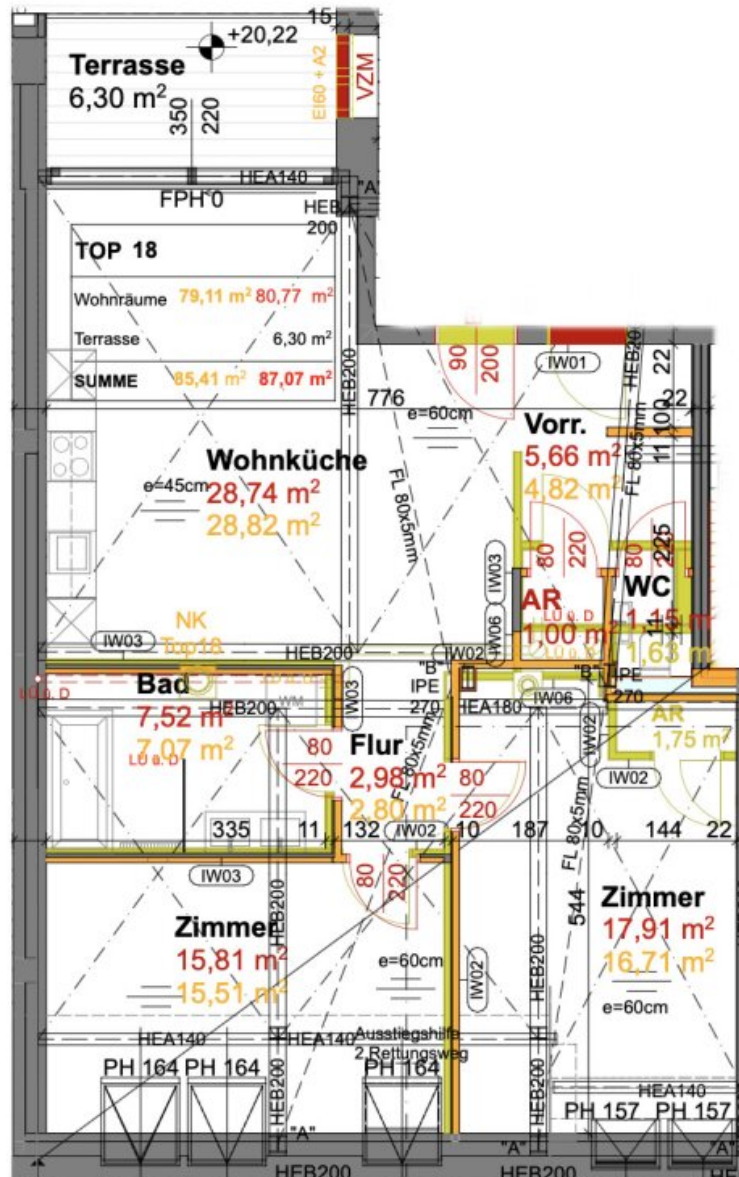


Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995





4

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Erstbezugs-Dachgeschosswohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Als Teil eines modernen Neubaus überzeugt sie mit lichtdurchfluteten Räumen, einer offenen Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Wohnbereich, ideal für Begegnung und Gemeinschaft. Von der ca. 6,3 m² großen Terrasse genießen Sie einen fantastischen Stadt- und Fernblick über die Dächer Wiens – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende. Zwei vollwertige Zimmer und ein weiterer Raum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Liebhaber. Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Luftwärmepumpe, Klimaanlage, Fertigparkett sowie ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 79,11 m²
- Terrassenfläche: ca. 6,3 m² (Stadt- & Fernblick)
- 3 Zimmer
- Vorraum
- Offene Wohnküche mit Essbereich (ca. 28,74 m²)
- Zimmer 1: ca. 17,91 m²
- Zimmer 2: ca. 15,81 m²
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- separates WC
- Abstellraum

- Fliesen- & Fertigparkettböden
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Klimaanlage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
- **Erstbezug – Neubau**
- Personenaufzug
- **Teilmöbliert** (u. a. Einbauküche, hochwertige Einrichtung in ausgewählten Räumen)
- ab sofort beziehbar

Energieausweis: HWB **C** 47,2 kWh/m²a · fGEE **B** 0,94 · gültig bis 20.06.2034

Lage

Die Wohnung befindet sich in aufstrebender Lage in 1200 Wien-Brigittenau – einem Bezirk, der urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Gastronomie sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Allerheiligenpark sowie die Grünflächen entlang der Donau und die Donauinsel bieten Naherholung direkt vor der Haustür. Dank der U6-Station Dresdner Straße in wenigen Gehminuten sowie zahlreicher Straßenbahn- und Buslinien gelangen Sie schnell und bequem in jede Ecke Wiens. Auch der Bahnhof Traisengasse (S-Bahn) ist fußläufig erreichbar – ideal für Pendler.

Kostenübersicht:

- **Monatliche Miete: € 1.850,-** inkl. Betriebskosten und USt.
- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten (€ 5.550,-)
- Mietdauer: befristet auf 5 Jahre (Option auf Verlängerung)
- Provision: keine – gemäß Erstauftraggeberprinzip trägt der Abgeber die Provision

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **0664 / 753 46 995** zur Verfügung.

www.4immobilien.at

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.