

Großzügige Penthouse-Wohnung mit großer Terrasse und direktem Liftzugang



Großer Terrassenbereich mit Markise und Weitblick

Objektnummer: 5709

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhausenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Gesamtmiete	2.090,00 €
Kaltmiete (netto)	1.509,46 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Betriebskosten:	390,54 €
USt.:	190,00 €
Infos zu Preis:	

Heizung/Warmwasser und Strom kommen dazu.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









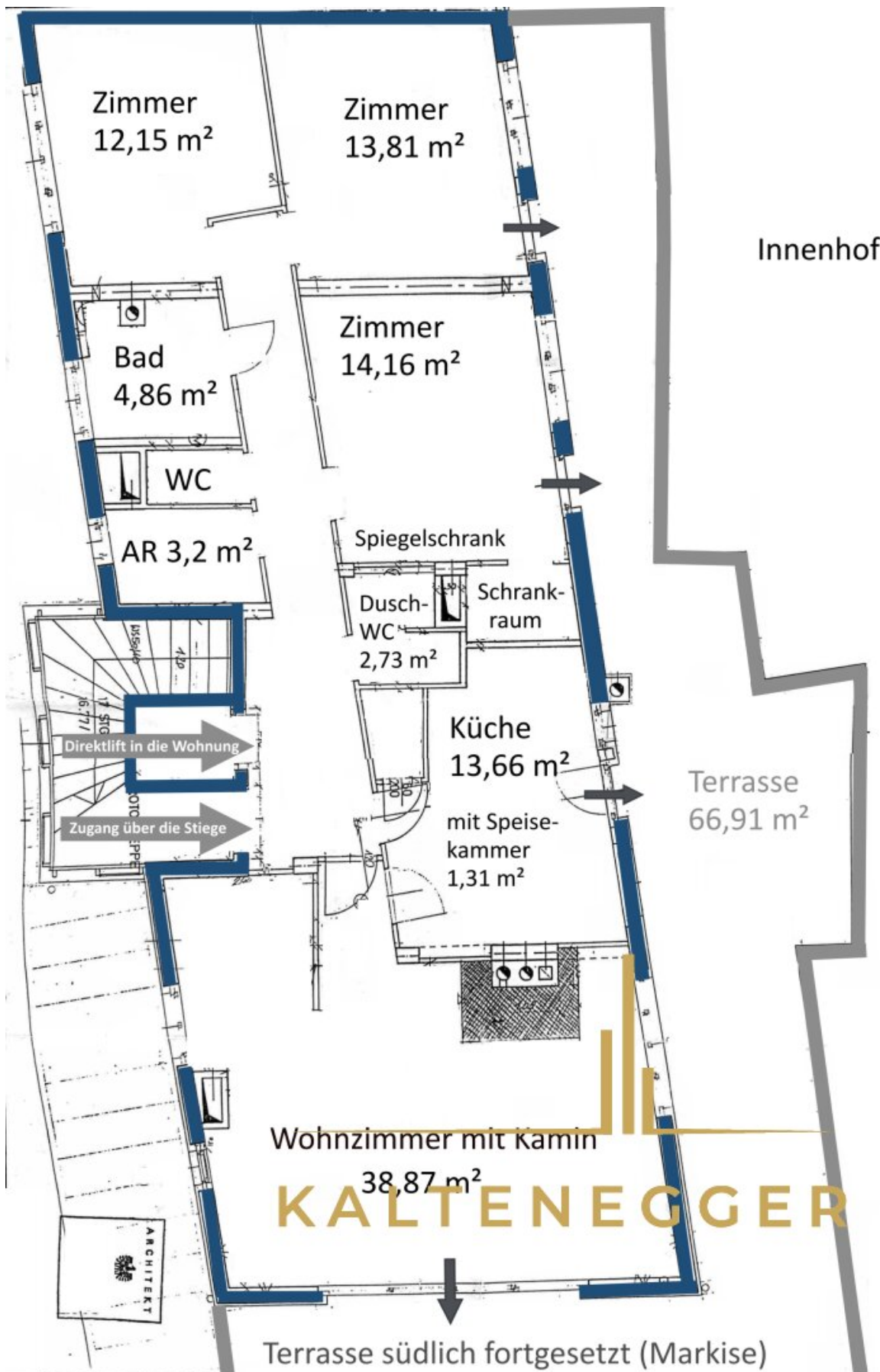












Objektbeschreibung

Ca. 122 m² Wohnfläche | Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer | ca. 66,9 m² Terrasse

Wohnen als einzige Einheit im Dachgeschoss:

Diese großzügige Penthouse-Wohnung bildet die einzige Wohneinheit im Dachgeschoss des Hauses. Als eigenständiger, auf das bestehende Gebäude aufgesetzter Baukörper bietet sie auf rund 122 m² viel Platz und ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Dachgeschosswohnung unterscheidet.

Das Zentrum der Wohnung bildet der knapp 39 m² große Wohnraum mit Kamin. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine unmittelbare Verbindung zur Terrasse.

Insgesamt vier direkte Zugänge verbinden unterschiedliche Räume der Wohnung mit den verschiedenen Terrassenbereichen. Auch der zentral gelegene Vorraum erhält durch zwei Lichtkuppeln zusätzliches Tageslicht von oben.

Große Terrasse mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen:

Ein wesentliches Merkmal der Wohnung ist die L-förmig angelegte Terrasse mit rund 66,9 m². Direkt vor dem Wohnzimmer befindet sich ihr großzügigster Bereich mit ausreichend Platz für einen großen Sitz- oder Essplatz im Freien. Eine großflächige Markise (neu bespannt und mit Fernbedienung) ermöglicht hier bei Bedarf eine wirksame Beschattung.

Von diesem Hauptbereich zieht sich die Terrasse über eine lange, überwiegend ostseitig orientierte Seite der Wohnung weiter. Dabei wechseln schmalere Passagen mit deutlich breiteren Bereichen, die ebenfalls Platz zum Sitzen und Verweilen bieten. Durch die L-Form und die unterschiedlichen Breiten entstehen mehrere eigenständig nutzbare Zonen mit unterschiedlichen Sonnen- und Schattenverhältnissen im Tagesverlauf.

Gerade an warmen Tagen bieten die geschützteren Bereiche entlang der längeren Terrassenseite eine angenehm schattigere Alternative zum großen Bereich vor dem Wohnzimmer. Insgesamt vier direkte Zugänge aus der Wohnung unterstreichen die enge Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die erhöhte Lage im Dachgeschoß (entspricht 5. Stock) eröffnet zudem einen weiten Blick über die umliegende Bebauung bis zur Hügellandschaft.

Im Eckbereich der Terrasse wurden die Bodenplatten erneuert. Dort befand sich zuvor eine

begrünte Fläche, die durch einen neuen, hellen Terrassenbelag ersetzt wurde. Auf den übrigen Terrassenflächen wurde der bestehende Bodenbelag erhalten, wodurch sich die unterschiedlichen Farbtöne ergeben. Für die Reinigung der Terrassenflächen steht dauerhaft ein Hochdruckreiniger (Kärcher) zur Verfügung.

Großzügiger Wohnbereich und separate Küche:

Der rund 39 m² große Wohnraum bietet viel freie Fläche für eine individuelle Möblierung. Der Kamin bildet einen natürlichen Mittelpunkt des Raumes, während die breite Verglasung zur Terrasse für einen offenen und hellen Raumeindruck sorgt.

Die rund 13,7 m² große Küche ist als eigener Raum ausgeführt und bietet zusätzlich ausreichend Platz für einen Essbereich. Sie ist sowohl vom zentralen Vorraum als auch direkt vom Wohnbereich zugänglich. Eine Besonderheit ist die Speisekammer, die als separater Raum direkt von der Küche zu begehen ist.

Drei Schlafzimmer und durchdachte Stauraumlösungen:

Neben dem Wohnbereich stehen drei separate Schlafzimmer zur Verfügung, davon 2 mit Zugang zur Terrasse.

Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit einer großflächigen, verspiegelten Maßschrankwand. Hinter einer der verspiegelten Türen befindet sich zusätzlich ein kleiner Schrankraum.

Auch in den weiteren Zimmern stehen Einbauten bzw. Stauraummöglichkeiten zur Verfügung.

Badezimmer, Dusch-WC und separates WC:

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster mit 4,86 m².

Ergänzend stehen ein separates Dusch-WC sowie ein weiteres separates WC zur Verfügung – eine praktische Aufteilung insbesondere für einen Mehrpersonenhaushalt.

Ein Abstellraum mit WM-Anschluss mit 3,2 m² sowie ein Kellerabteil im UG (mit Lift erreichbar) ergänzen das vorhandene Platzangebot.

Direkter Liftzugang zur Wohnung:

Außergewöhnlich ist der Hauslift, mit dem die Mieter mit einem Schlüssel direkt in die Penthouse-Wohnung fahren können.

Für Besucher erfolgt der Zugang zur Wohnung mit dem Lift bis in das darunterliegende Geschoss und anschließend über den hell verglasten Stiegenaufgang 1 Stock höher zur

Wohnung.

Für die Vermietung wurde der Parkettboden abgeschliffen, die Wohnung neu ausgemalt, eine neue Gas-Therme installiert und die Terrassenmarkise neu bezogen und mit Fernbedienung ausgestattet.

Auto-Tiefgaragenabstellplatz:

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional zusätzlich angemietet werden. Dieser ist mit dem Lift direkt von der Wohnung aus erreichbar.

Miete Garagenplatz: 75,93 € + MWSt = 91,12 € pro Monat

Mietkonditionen:

Gesamtmiete: € 2.090,- monatlich, inkl. Hausbetriebskosten und Umsatzsteuer

Heizung/Warmwasser (neue Gas-Therme) und Strom kommen dazu

Mietdauer: 3 Jahre, mit Option auf Verlängerung

Kaution: 6.300 €

Tiefgaragenstellplatz: optional zusätzlich anmietbar um 91,12 € monatlich

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: 1 Minute zu Fuß

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz

- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit ist 950 m bzw. 13 Minuten zu Fuß entfernt
- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn 49

Nahversorgung in der Nähe:

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)

- 2 Tankstellen: OMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- Apotheken
- Ärzte, Ärztezentrum Hütteldorfer Straße

Freizeit:

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

Kinderbetreuung, Schulen:

- 2 Kindergärten
- 3 VS / ASO
- 2 MS

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail und Handynummer.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.