

Exklusive Maisonette mit traumhaften Terrassen und unverbaubarem Grünblick in absoluter Ruhelage



Terrasse 1

Objektnummer: 6653/1020

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.











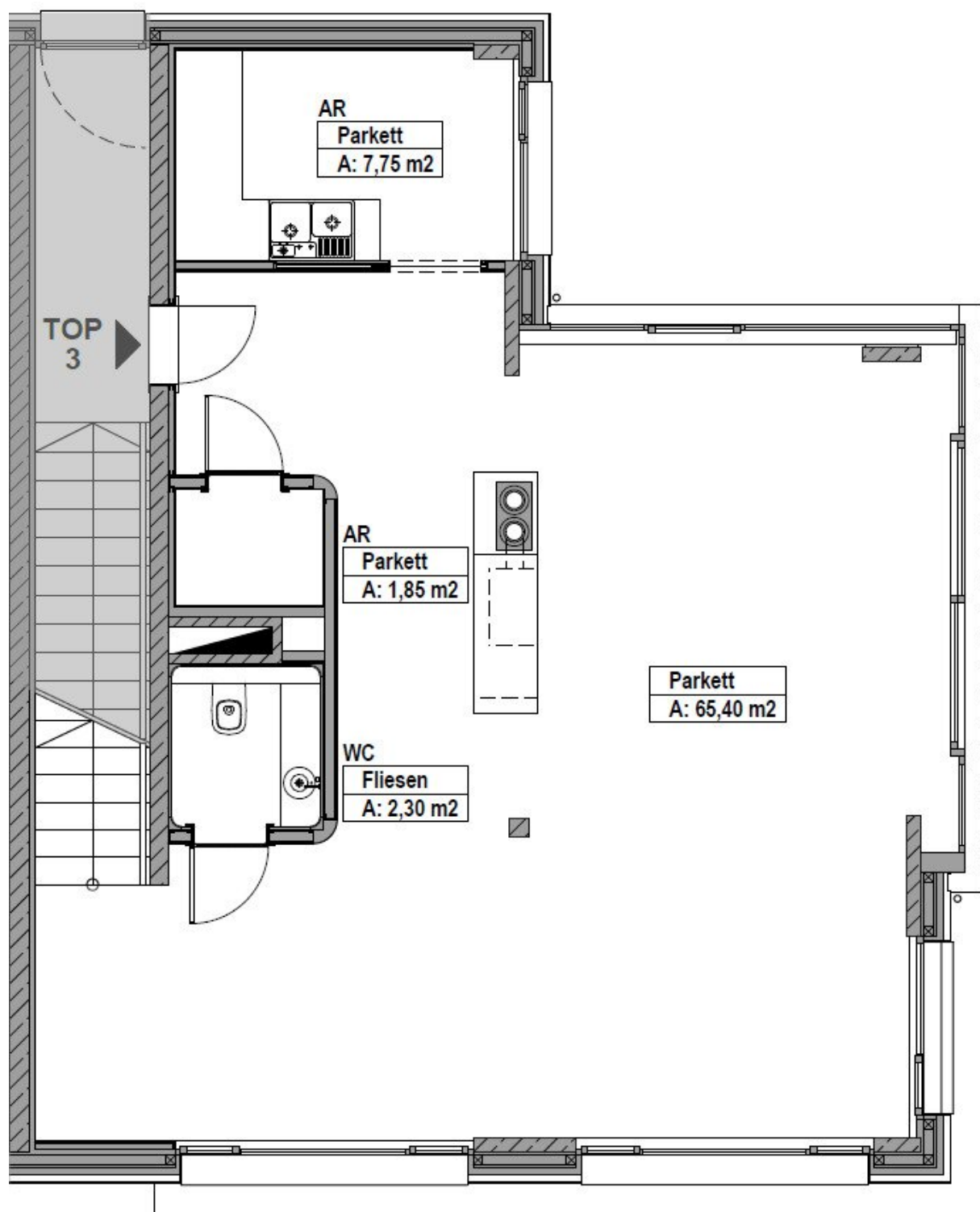


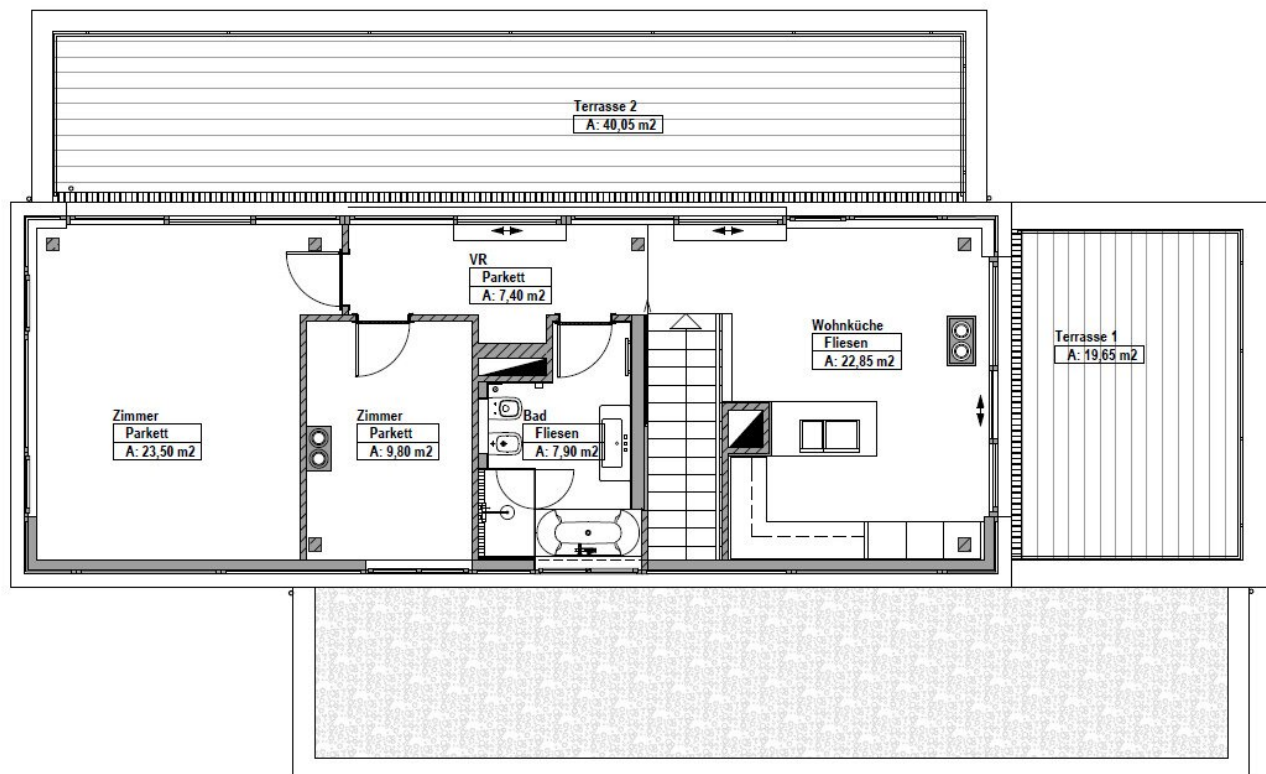












Objektbeschreibung

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)

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