

Moderne Maisonettewohnung im 1. Dachgeschoss



Objektnummer: 1694

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vergaragasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,65 m ²
Gesamtfläche:	135,65 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,24 m ²
Gesamtmiete	3.216,43 €
Kaltmiete (netto)	2.437,98 €
Kaltmiete	2.708,00 €
Betriebskosten:	270,02 €
Heizkosten:	216,03 €
USt.:	292,40 €
Provisionsangabe:	

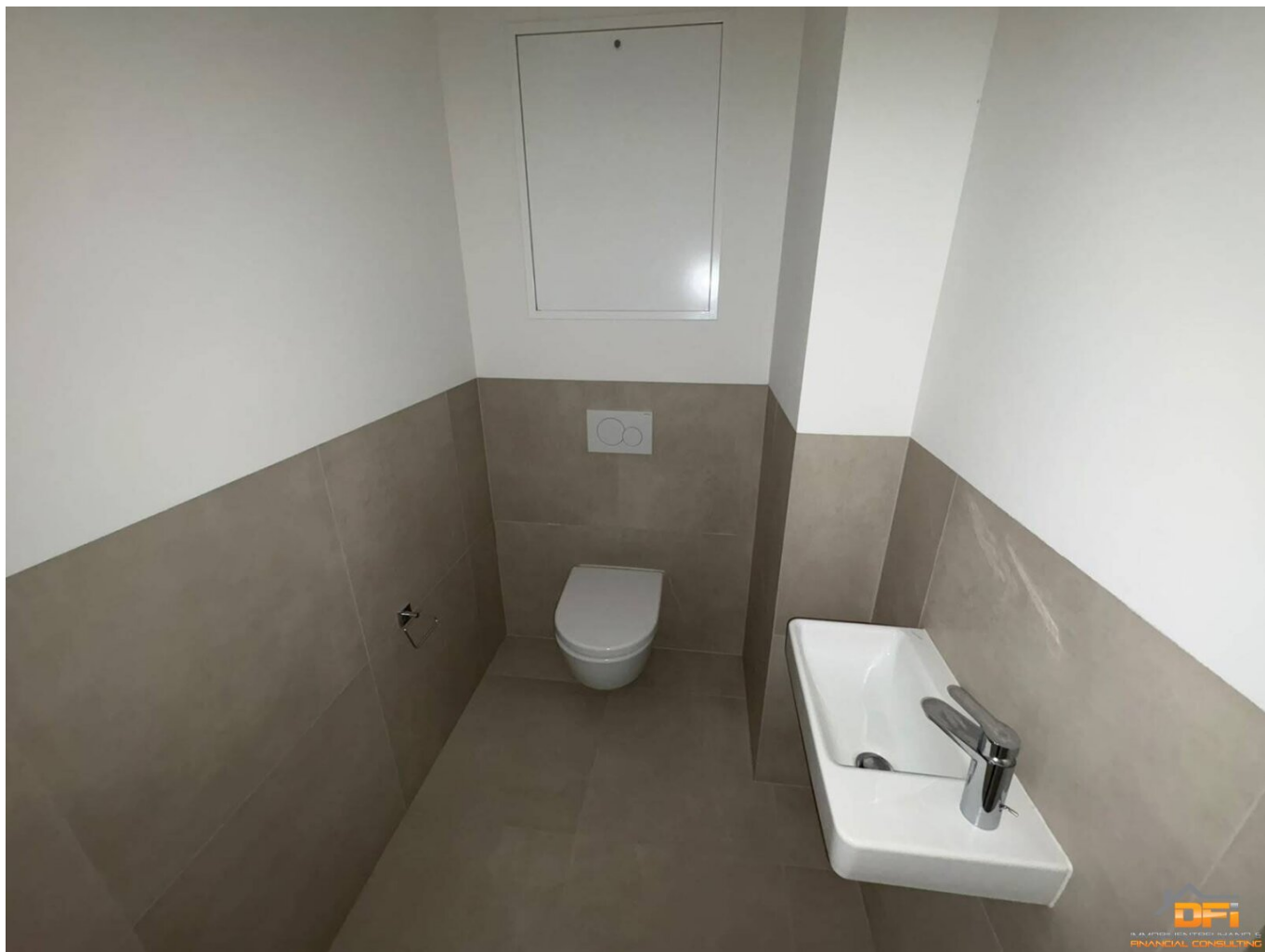
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

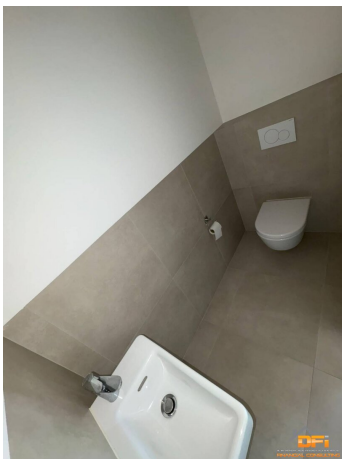


Bolenge Nsombe, B.A.

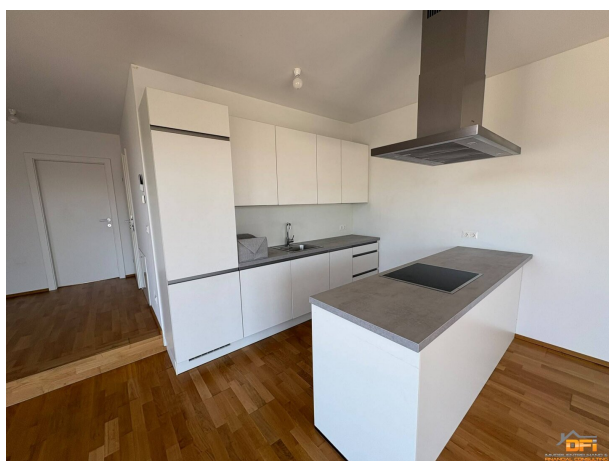


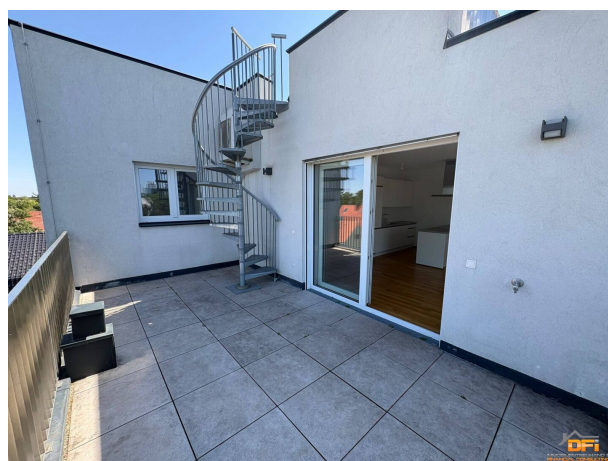
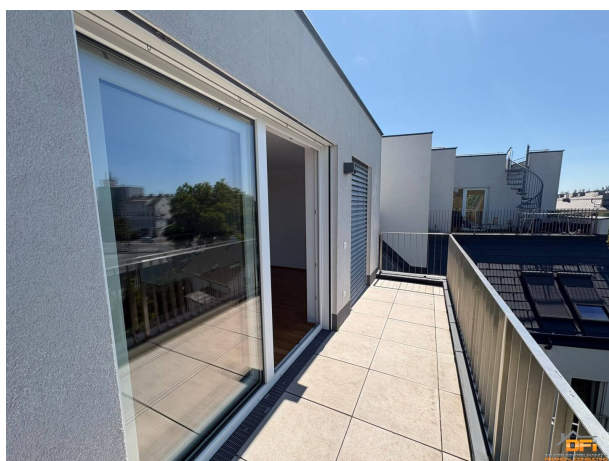


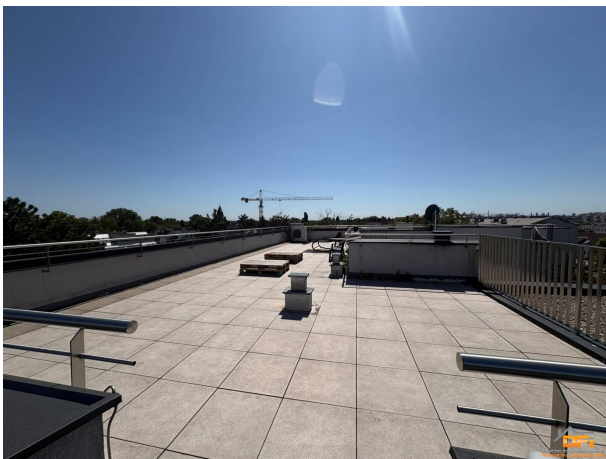


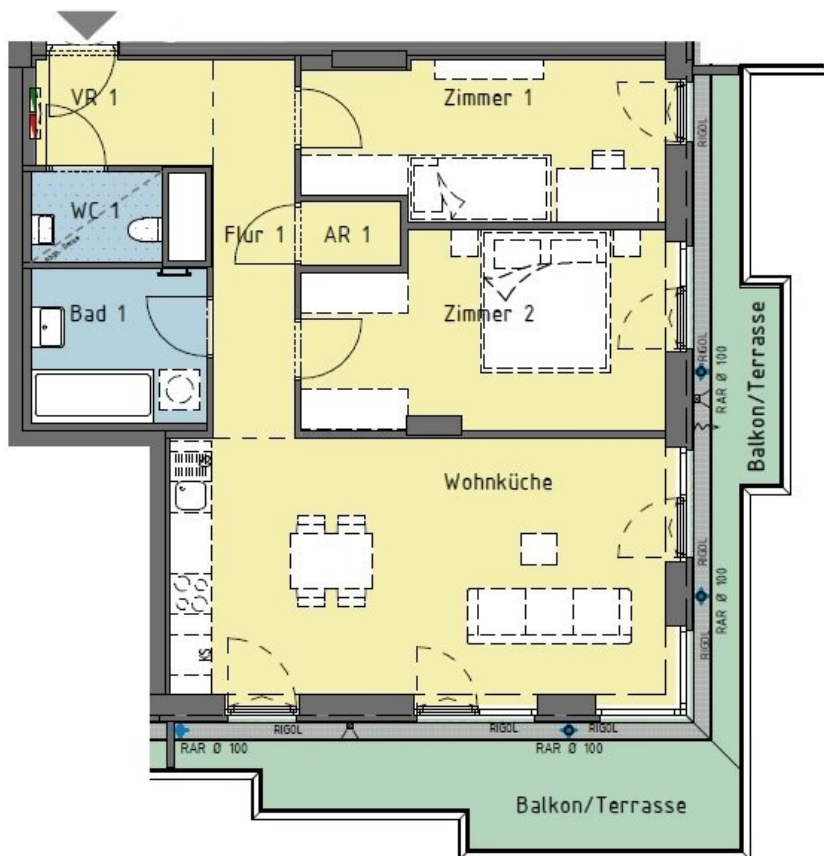












**the
one**

1030 Wien
Modecenterstraße 20

home
above

OG.23
3 Zimmer



AR 1	1,37 m ²
Bad 1	5,92 m ²
Flur 1	6,68 m ²
VR 1	4,14 m ²
WC 1	2,58 m ²
Wohnküche	27,62 m ²
Zimmer 1	12,00 m ²
Zimmer 2	14,76 m ²
WNF inkl. Loggia	75,07 m ²
Balkon/Terrasse	21,41 m ²
Einlagerungsraum	2,13 m ²

IMMOBILIENRESEARCH & FINANCIAL CONSULTING

Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur sofortigen Anmietung an:

- MODERNE MAISONNETTEWOHNUNG -

Großzügige 5-Zimmer-Maisonette mit Balkonen und großer Dachterrasse in 1220 Wien

Dieser Wohnraum befindet sich im **1. DG** eines **kompletten Neubaus** und bietet auf **rd. 135,65m² Wohnfläche** alles was das Herz begehrt.

Die Wohnung erstreckt sich über **zwei Ebenen** und bietet insgesamt **4 Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, 2 Badezimmer sowie 2 separate WCs**. Ein besonderes Highlight sind die Balkonen sowie die beeindruckende **Dachterrasse mit ca. 54,34 m²**, die zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Grundriss:

1. Ebene:

Vorraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum sowie Stiegenaufgang zur zweiten Wohnebene

2. Ebene:

Gang, großzügige Wohnküche, 2 weitere Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC sowie Zugang zu den Balkonen und zur Dachterrasse

Wohnküche: Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnküche** und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Die **bereits vorhandene, voll ausgestattete Einbauküche** ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Ein besonderes

Plus: **Von hier aus eröffnet sich der direkte Zugang zu den großzügigen Freiflächen.**

Schlafzimmer: Die Maisonette verfügt über insgesamt **vier Schlafzimmer**, die sich auf beide Ebenen verteilen. Durch die räumliche Trennung der Schlafbereiche bietet die Wohnung eine besonders angenehme Privatsphäre.

Abstellraum: Der Abstellraum ist gut geschnitten und bietet genug Stauraum für Regale. Er ist direkt vom Vorraum aus zu erreichen.

Badezimmer: Insgesamt stehen **zwei Badezimmer** (Badewanne und Dusche) zur Verfügung. Die moderne Ausstattung und die Aufteilung auf beide Wohnebenen sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

WC: Zusätzlich zu den beiden Badezimmern verfügt die Wohnung über **zwei separate WCs**, wodurch auch bei mehreren Bewohnern ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist.

Balkone & Dachterrasse: Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die großzügigen Außenbereiche. Neben den vorhandenen **Balkonen** steht eine beeindruckende **Dachterrasse mit ca. 54,34 m²** zur Verfügung.

Alle Wohnräume sind mit hellem **Eichenparkettboden** ausgestattet.

Durch die gute Ausrichtung und die großen Fenster ist die Wohnung **sehr hell und freundlich**.

Alle Fenster verfügen über **außenliegende Raffstore (Außenjalousie)**.

Zur Wohnung zugehörig ist ein **Kellerabteil**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

Station Haberlandtgasse

Straßenbahn: Linie 25,

Bus: Linie 26A, 93A, 97A und 98A

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Frau Bolenge NSOMBE, B.A. steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap