# Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Oberlaa – U1 Neulaa in 5 Gehminuten erreichbar!



**Objektnummer: 2026/85**

**Eine Immobilie von SOREVA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,14 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,77 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Gesamtmiete** | 1.090,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.090,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.090,00 € |
| **Miete / m²** | 18,12 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

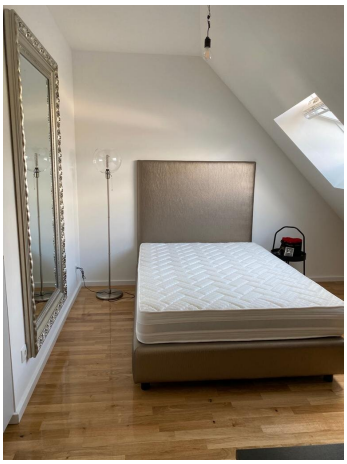


**Daniela Erlach**

SOREVA Immobilien GmbH
Walfischgasse 5/6



















# Objektbeschreibung

## Wohnen in Oberlaa – modern, grün und bestens angebunden!

In einer ruhigen Wohngegend an der Oberlaaer Straße, nur wenige Gehminuten von der U1-Station Neulaa entfernt, wird diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse zur Vermietung angeboten.

Die im Jahr 2020 errichtete Wohnhausanlage umfasst lediglich elf Wohneinheiten, verfügt über einen Lift und überzeugt durch ein modernes, privates Wohnambiente.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: urbanes Leben und naturnahe Erholung. Die U1-Station Neulaa erreichen Sie in rund fünf Gehminuten und gelangen damit in nur etwa 14 Minuten bequem zum Stephansplatz im Wiener Stadtzentrum. Gleichzeitig befinden sich mit der Therme Wien, dem Kurpark Oberlaa sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen beliebte Freizeit- und Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung Top 11 befindet sich im Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 60,14 m² sowie eine Terrasse mit ca. 3,60 m². Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Entspannen am Nachmittag oder bei einem gemütlichen Abendessen im Freien – hier lässt sich das Leben im Dachgeschoss besonders angenehm genießen.

Besonders hervorzuheben ist die sehr private Lage der Wohnung: Da sich im Dachgeschoss lediglich eine weitere Wohnung auf der gegenüberliegenden Seite des Stiegenhauses befindet, genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Dank der südöstlichen Ausrichtung sowie des durchdachten Grundrisses überzeugt die Wohnung zudem mit einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbauschrank, einen Vorraum mit integrierter, maßgefertigter Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und Handtuchtrockner, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Monatsmiete beträgt 1.090,00 €. Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für einen PKW in der hauseigenen Garage um 100 € monatlich anzumieten.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird auf fünf Jahre befristet vermietet. Der Kündigungsverzicht beträgt ein Jahr. Die Vermittlungsprovision wird gemäß dem Erstauftraggeberprinzip vom Abgeber getragen.

## Ausstattung

- Komfortable Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Terrasse
- Moderne Einbauküche
- Echtholzparkett in den Wohnbereichen sowie hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen
- Hochwertige Armaturen und Sanitäranlagen in zeitgemäßem Design
- Handtuchtrockner im Badezimmer
- Dreifachverglaste Fenster
- Raffstores als effektiver Sonnen- und Sichtschutz

## Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre attraktive Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk und vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Ärztinnen und Ärzte, Restaurants, Cafés sowie weitere Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote – befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu U-Bahn und Bus optimal gegeben und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie der umliegenden Bezirke.

**Verkehrsanbindungen:**

- Haltestelle Weidelstraße: Bus 17A – ca. 2 Gehminuten
- Haltestelle Himberger Straße: Bus 17A, 16A, 67A und 67B – ca. 2 Gehminuten
- Haltestelle Franzosenweg: Bus 16A – ca. 4 Gehminuten
- U1-Station Neulaa: U-Bahn U1 – ca. 5 Gehminuten

## Kostenaufstellung und Mietkonditionen

- Gesamtmiete inklusive Betriebskosten: 1.090,00 € monatlich
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz: 100,00 € monatlich
- Kaution: 4.360,00 € (4 Bruttomonatsmieten), einmalig
- Mietbeginn: ab sofort
- Mietdauer: fünf Jahre befristet
- Kündigungsverzicht: ein Jahr
- Provision: gemäß Erstauftraggeberprinzip vom Abgeber getragen

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen auf Grundlage der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich 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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap