# Ruhig gelegene 3 Zimmer Wohnung mit 40m² Terrasse im 9. Liftstock!(oberstes Geschoss)

**Objektnummer: 11214100000637**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 94,64 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 101,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,13 |
| **Gesamtmiete** | 2.498,63 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.040,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.271,48 € |
| **Betriebskosten:** | 203,89 € |
| **USt.:** | 227,15 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

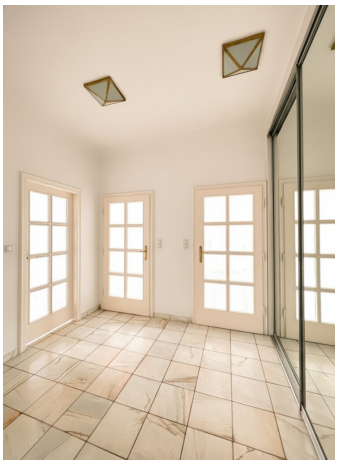
## Ihr Ansprechpartner

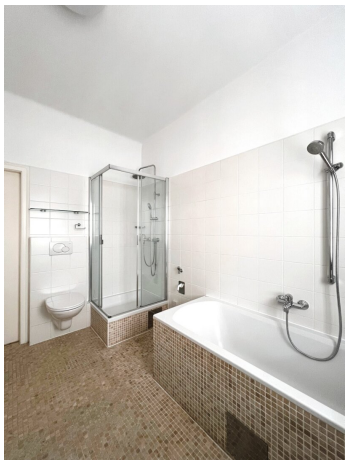
**Claudia Sailer**

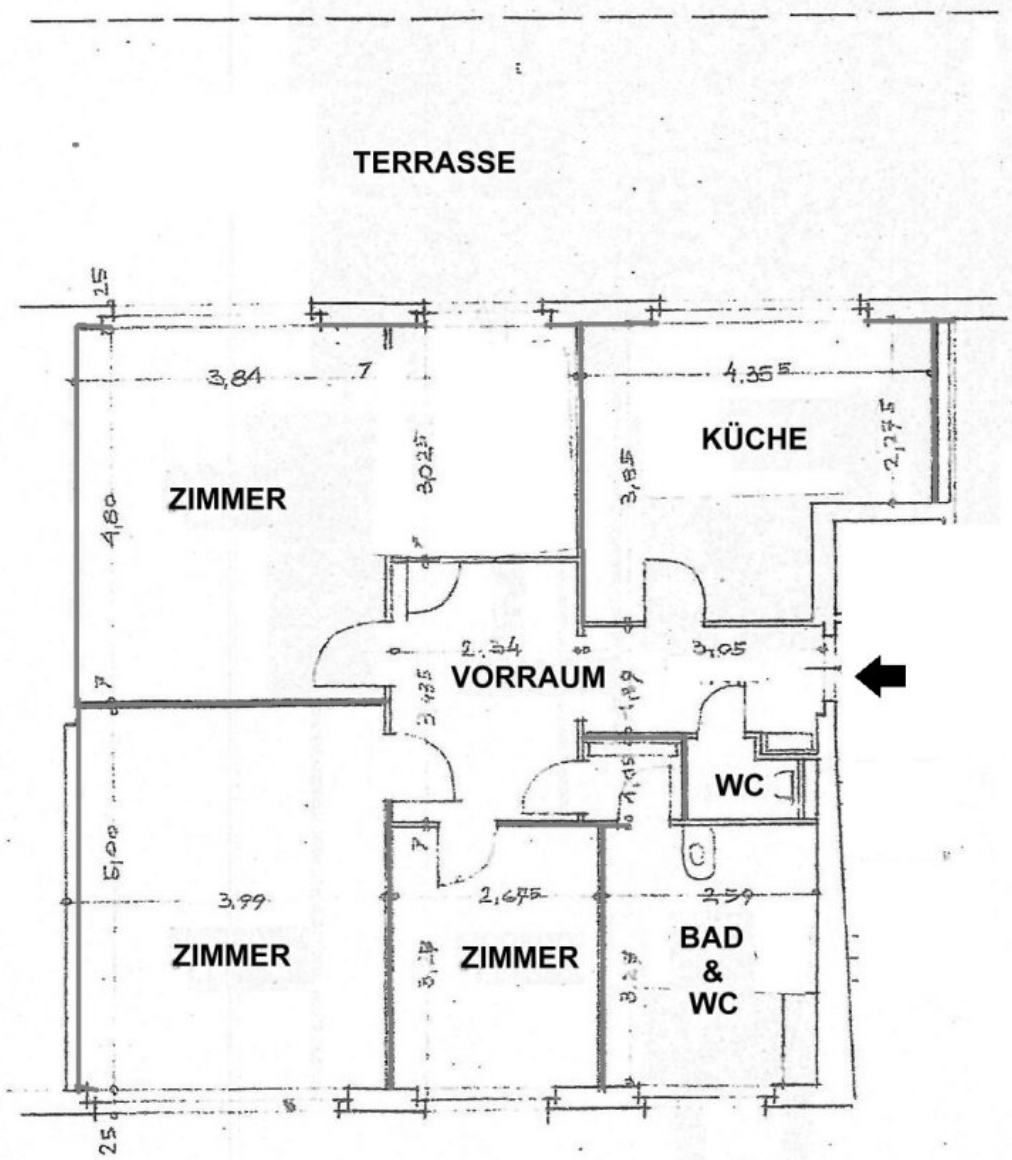
Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






TERRASSE
ZIMMER
KÜCHE
VORRAUM
WC
ZIMMER
ZIMMER
BAD
&
WC

# Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen und Arbeiten in exklusiver Lage direkt bei der Staatoper.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei hellen Zimmern, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich eignen. Ein besonderes Highlight ist die **uneinsehbare 40m² Terrasse**, die zum Entspannen und geselligen Stunden im Freien einlädt – ein seltener Luxus mitten in der Stadt über den Dächern Wiens.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – perfekt für individuelle Wellness-Momente.  Zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Raumaufteilung:**

- Wohnzimmer mit Ausgang auf die 40m² Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 kleineres Zimmer (als Arbeitsraum oder Gästezimmer geeignet)
- 1 großes Badezimmer mit Dusche, Wanne u. WC
- 1 separates WC
- große separate Einbauküche
- Vorraum mit großem Einbauschrank

**Die monatlichen Kosen für Heizung und Warmwasser betragen derzeit € 133,74.**

Die ruhig gelegene Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Infrastruktur in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Wohnen Sie dort, wo das Leben pulsiert und genießen Sie jeden Tag das urbane Flair der Hauptstadt.

**Vom Mieter ist ein Einkommensnachweis erforderlich.**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap