

Urban Living – einzigartige Wohnung mit Loftcharakter, Terrasse und Garten



Terrasse

Objektnummer: 6653/1115

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	2.842,61 €
Kaltmiete (netto)	2.250,00 €
Kaltmiete	2.584,19 €
Betriebskosten:	334,19 €
USt.:	258,42 €
Infos zu Preis:	

Einmalige Bearbeitungsgebühr: € 480 (inkl. USt.)

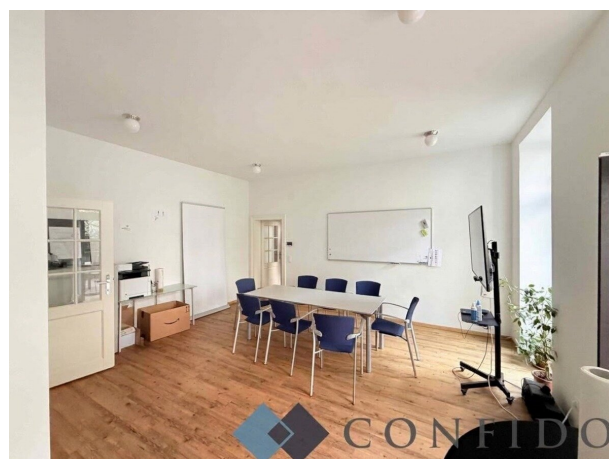
Provisionsangabe:

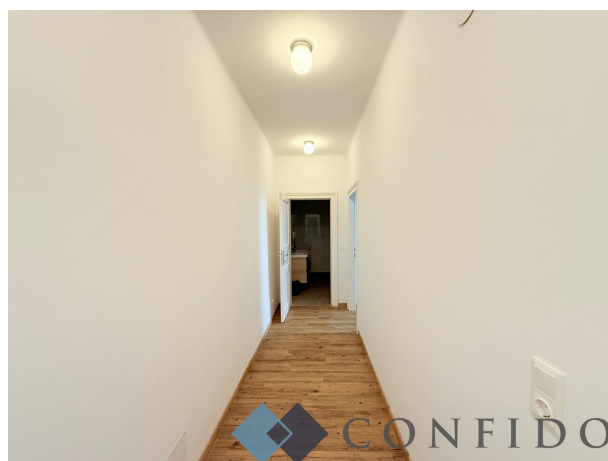
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

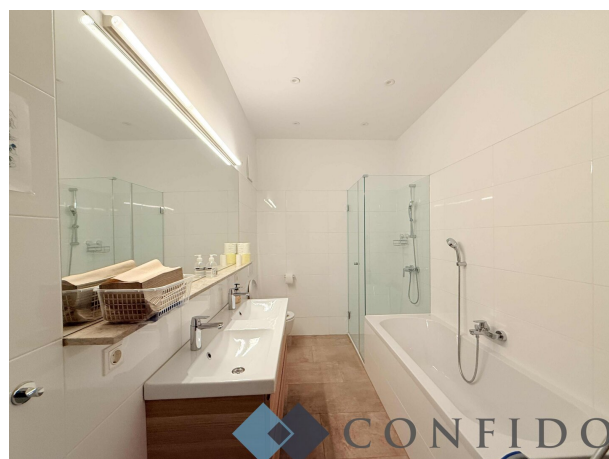
Ihr Ansprechpartner

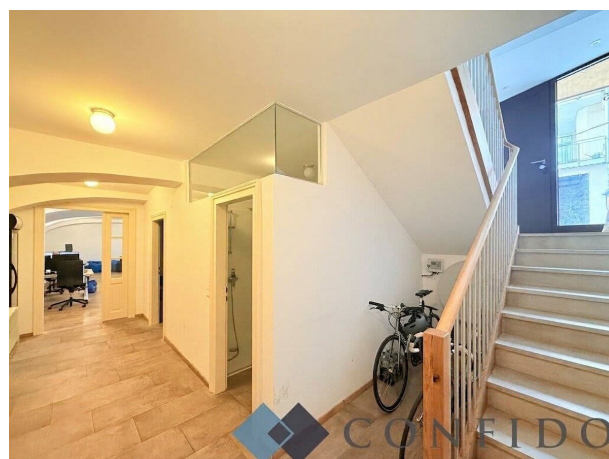
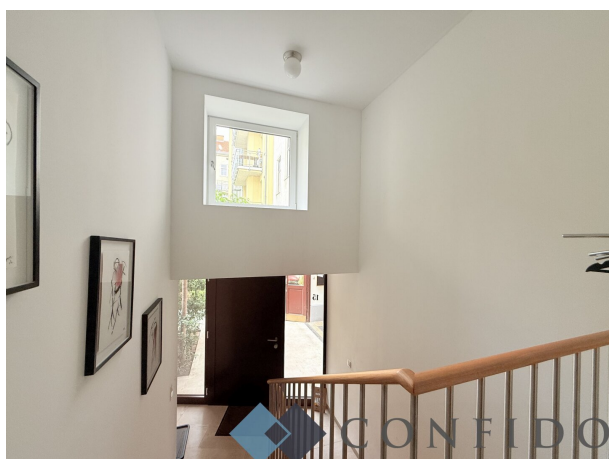
Ovidiu-Valentin Berende

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien







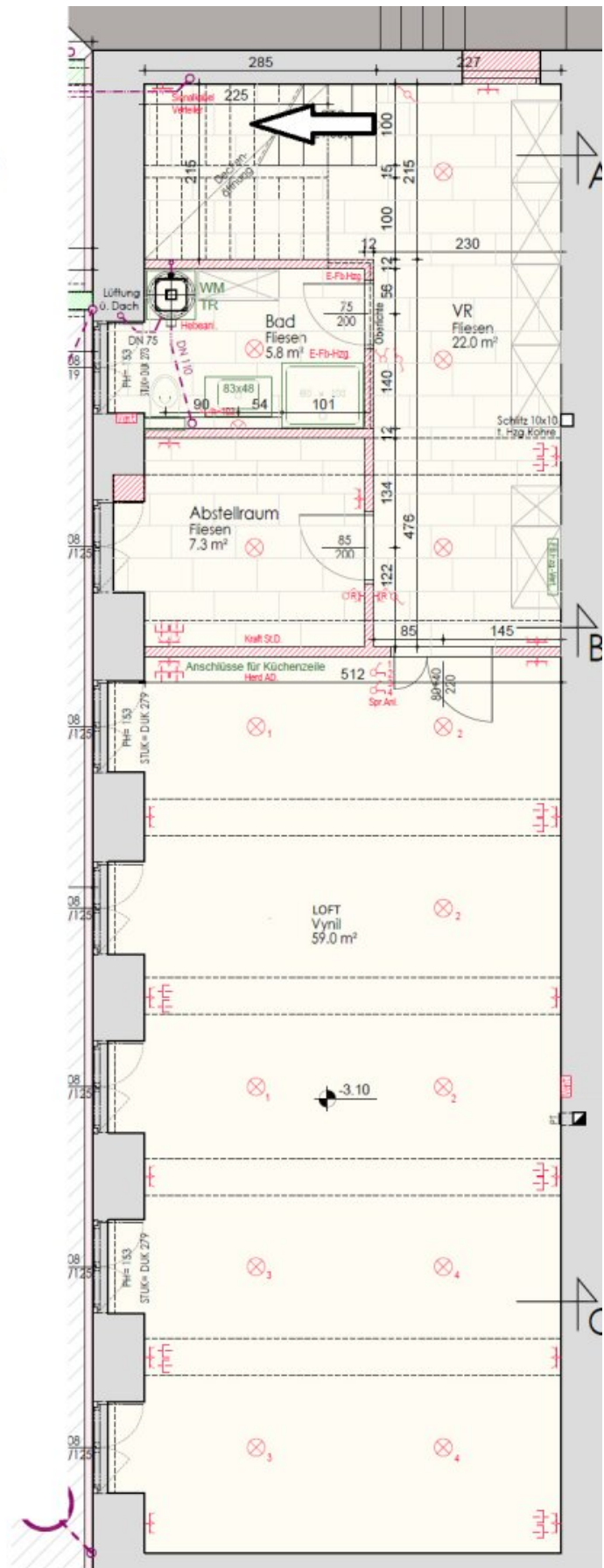






[illegible]

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese **besondere Immobilie verbindet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit außergewöhnlichen Freiflächen** und einem **individuellen Raumkonzept**. Auf rund **189 m²** stehen **vielseitig nutzbare Wohnräume zur Verfügung**. Besonders hervorzuheben sind die **ca. 12,5 m² große Terrasse und der rund 70 m² große Garten mit Pflanzenbeeten**, die sich **geschützt im ruhigen Innenhof des wunderschönen Altbauensembles** befinden. Der **Zugang zur Wohnung** erfolgt über den Innenhof.

Vom **Eingangsbereich** führt eine Treppe hinauf in das **Mezzaningeschoss**. Hier empfängt ein **Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe**. Zusätzlich befindet sich auf **dieser Ebene eine separate Toilette**. Der **knapp 32 m² große Wohnbereich mit integrierter Küche** bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Dank seiner **großzügigen Dimensionen lässt sich hier wunderbar ein kombinierter Wohn- und Essbereich** gestalten. Besonders schön ist die **direkte Verbindung zur Terrasse, die in den wärmeren Monaten zu einer Erweiterung des Wohnraums** wird.

Von der **Terrasse** gelangt man über wenige Stufen in den **rund 70 m² großen Garten**. Durch seine **geschützte Innenhoflage** bietet dieser **viel Privatsphäre** und schafft mitten in der Stadt einen **wunderbaren Platz zum Entspannen**, Sonnen oder für gemeinsame Abende im Freien. Die vorhandenen **Pflanzenbeete bieten zudem die Möglichkeit, den Garten individuell zu gestalten**. **Zwei weitere Zimmer mit jeweils knapp 16 m²** sind **separat über den Gang erreichbar** und können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Ein **großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Toilette** rundet diese Wohnebene ab.

Viel Platz und außergewöhnliches Raumgefühl im Untergeschoss

Eine weitere Besonderheit der Immobilie befindet sich auf der unteren Ebene: Ein **knapp 60 m² großer Raum** mit markanter Bogendecke vermittelt einen **außergewöhnlichen Loftcharakter** und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als **großzügiger Wohn- und Freizeitbereich, Bibliothek, Atelier, Fitnessraum, Spielbereich oder privater Rückzugsort** – die **Dimension des Raumes** bietet viel Freiheit für individuelle Wohnideen.

Zusätzlich stehen **im Untergeschoss ein zweites Badezimmer mit Dusche und Toilette**

sowie ein **ca. 7 m² großer Abstellraum** zur Verfügung. Der **vorgelagerte Bereich** bietet **weitere praktische Stauraummöglichkeiten**.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre **ungewöhnliche Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zwei Wohnebenen und privaten Freiflächen**. Insbesondere der **geschützte Garten, die Terrasse und der weitläufige Loftbereich** verleihen der Wohnung einen ganz eigenen Charakter.

Ein **ideales Zuhause für alle, die viel Platz, Individualität und einen privaten Außenbereich** mitten in der Stadt zu schätzen wissen.

Die Wohnung wird derzeit noch von den bestehenden Mietern genutzt und steht ab **November 2026** zur Verfügung. **Besichtigungen können bereits vorab nach entsprechender Terminvereinbarung stattfinden.**

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und sonstigen Einrichtungsgegenstände befinden sich im Eigentum der derzeitigen Mieter und sind nicht Bestandteil der Vermietung. Die Küche, die Badezimmereinrichtungen sowie die vorhandenen Einbauten verbleiben in der Wohnung.

Aufteilung:

Mezzaningeschoss

- Eingangsbereich/Vorraum mit Garderobe
- separate Toilette
- ca. 32 m² großer Wohn- und Essbereich mit Küche
- zwei separat begehbare Zimmer mit jeweils knapp 16 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- ca. 12,5 m² große Terrasse
- ca. 70 m² großer Garten mit Pflanzenbeeten

Untergeschoss

- Vorraum
- knapp 60 m² großer Raum mit Bogendecke
- Badezimmer mit Dusche und WC
- ca. 7 m² großer Abstellraum

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 <500m
 Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
 Bank <500m
 Post <500m
 Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
 U-Bahn <500m
 Straßenbahn <500m
 Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap