Mit SOLAR-Heizung! - geringere Heizkosten! *****



Objektnummer: 26027

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitgebgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Gesamtmiete	1.989,95 €
Kaltmiete (netto)	1.554,24 €
Kaltmiete	1.809,05 €
Betriebskosten:	235,58 €
USt.:	180,90 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

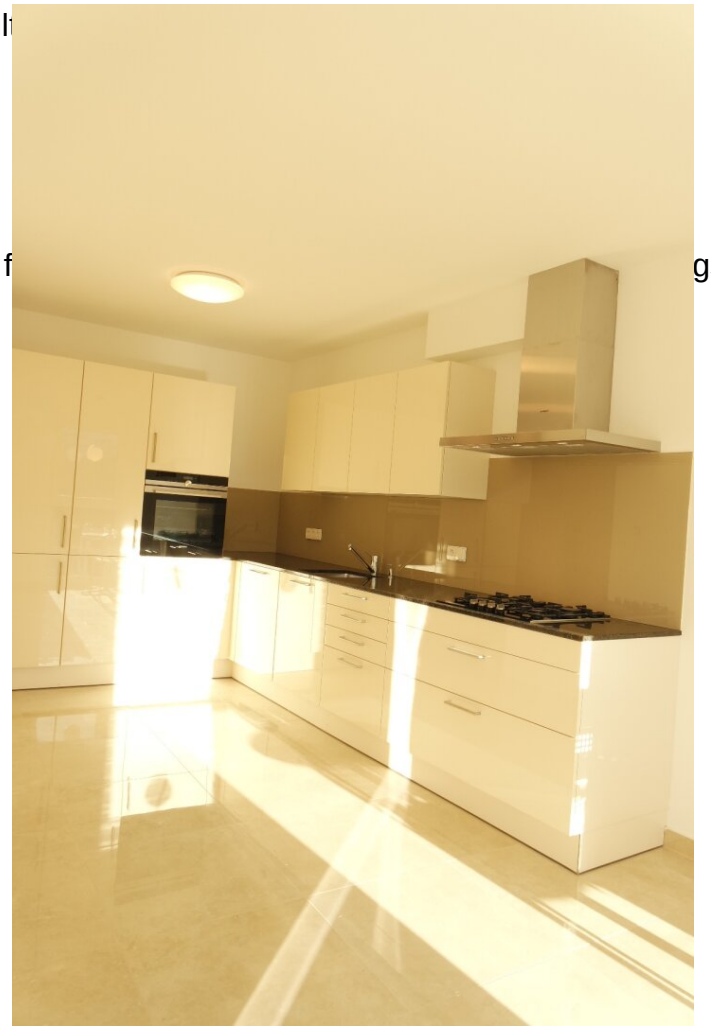


Wolfgang Glaser

Wertimmobilien Consult
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

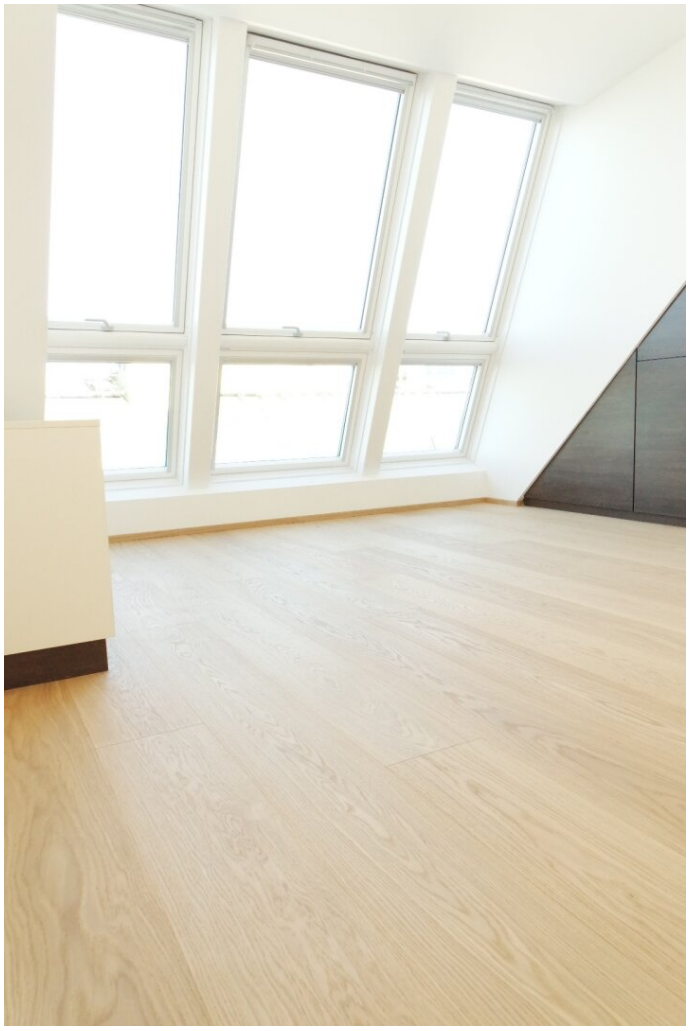
T +43 664 12 24 480

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





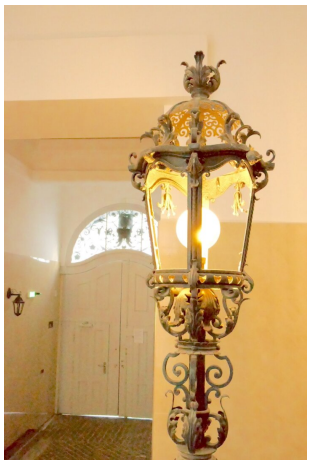









VELUX
00:00
12.1°C
WOLF




Hof





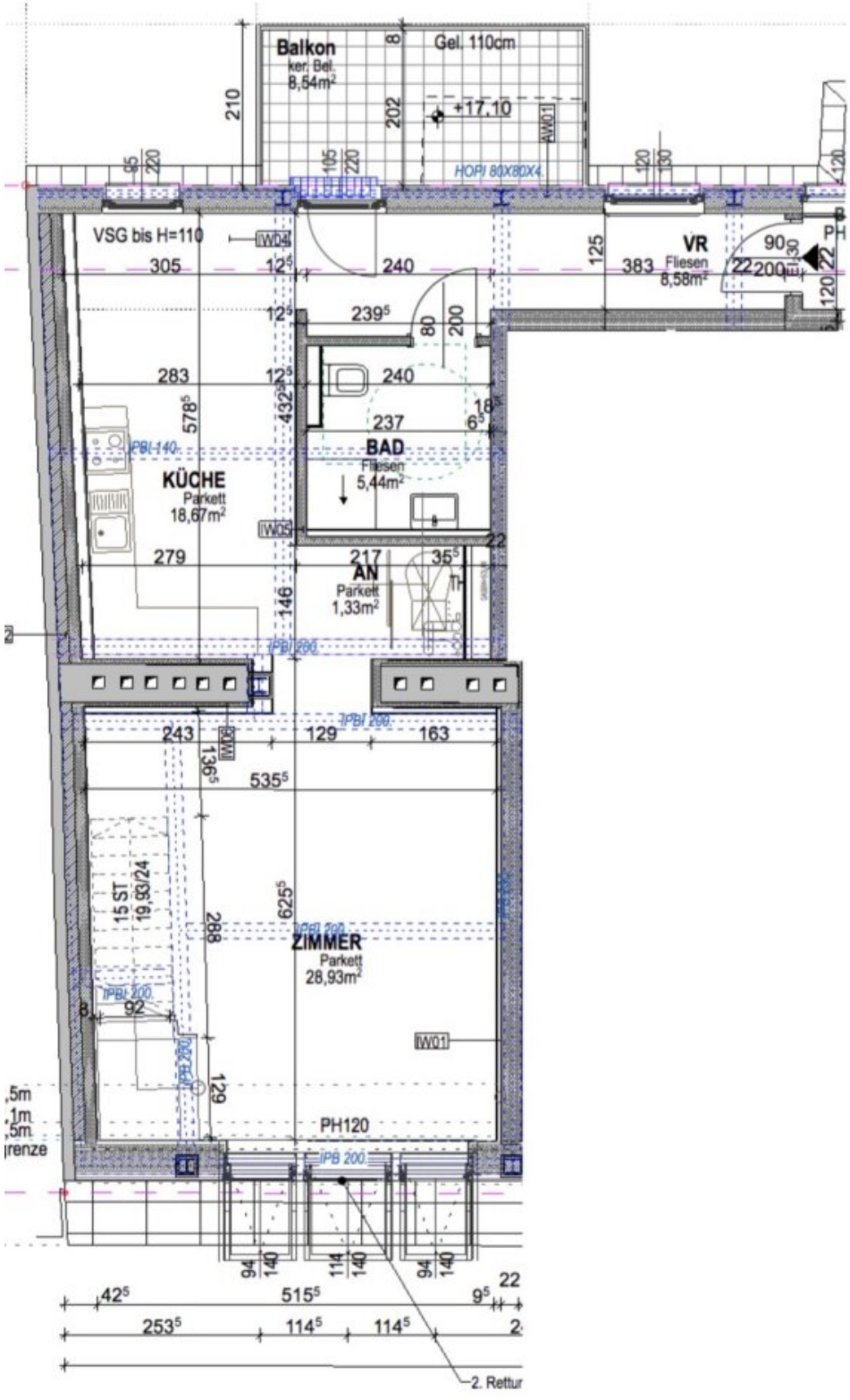



Dachgeschoß

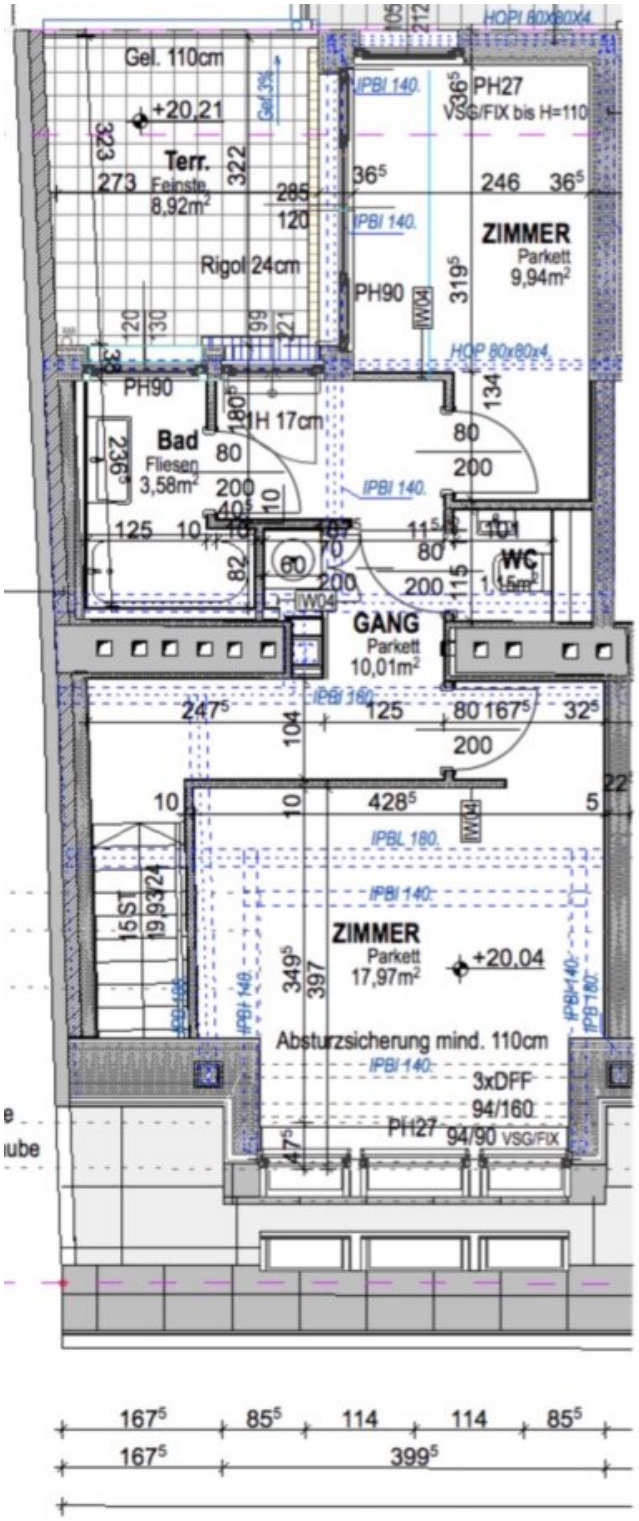








1. DACHGECHOSS



2. DACHGECHOSS

Objektbeschreibung

Hier zur Videobesichtigung **Diese Wohnung senkt Ihre Energiekosten!**

Eine moderne Hybridheizung produziert mit Sonnenlicht Ihr Warmwasser und sorgt für Wärme im Winter!

Diese DG-Maisonette wird Sie begeistern…

Video anfordern

...denn sie wurde neu gebaut als Teil eines frisch sanierten Gebäudes im edlen klassischen Wiener Altbaustil.

***Das Entree** wurde mit hellem Feinsteinzeug veredelt, wobei dem eleganten **klassischen Wiener Altbaustil** Respekt gezollt wurde.*

*Vom Entree führt eine leicht geschwungene Haustreppe ins Hochparterre und zum Stiegenhaus sowie zum Hof. Der **Hof** überrascht **mit einer geschmackvollen Teil-Begrünung** und großzügiger Offenheit, wo auch **der große Lift, für max. 14 Personen**, gelungen neu integriert wurde.*

***Top 22** ist eine **lichtdurchflutete, exklusiv ausgestattete und teilmöblierte ca. 105,60 m2 große DG-Miet-Maisonette mit 1 großen Balkon und 1 Terrasse** und hat eine gelungene Raumaufteilung auf zwei DG-Ebenen mit zum Großteil zentral begehbaren Zimmern, wobei sich auf der 1. DG-Ebene ein großzügiges Vorzimmer, **1 Badezimmer mit Dusche** und WC, 1 große Terrasse, 1 Küche und das Wohnzimmer befinden und auf der 2. DG- Ebene 1 Schlafzimmer, 1 WC, 1 Homeoffice, **1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne** und 1 Terrasse.*

*Hier bleiben kaum Wünsche offen, weder bei der Raumaufteilung noch bei der Wahl der Materialien, die höchsten Ansprüchen genügen sollten. Auf beiden Wohnebenen wurden abwechselnd **hochwertiges helles Feinsteinzeug** und **gebürstetes Naturholz-Eichenparkett**, 4-seitig gefasst mit Naturöl-Oberfläche in einer 9,5mm Stärke inkl. Trittschallverbesserung bis 14 dB verwendet.*

*Eine **energiesparende Fußbodenheizung** sorgt für kuschelige Wärme im Winter und **Klimaanlagen in allen Zimmern** im Sommer für angenehme Kühlung.*

*Die **Poggenpohl Küche mit Siemens Geräten der Energieklasse A+ bis A++** bietet alles, was das Herz der Hobbyköche begehrt und in einer **edlen Küche aus österreichischer***

Meisterhand *auf einer* ***Granitsteinarbeitsplatte*** *ihre Köstlichkeiten zaubern möchten.*

Dem Eigentümer sind ***Energieeffizienz und höchste Qualität*** *besonders wichtig.* ***Eine high-end Ausstattung*** *zieht sich durch die gesamte nicht barrierefreie Wohnung durch, wobei zumindest erwähnenswert wären u.a. der vorhin beschriebene* ***Parkettboden aus gebürsteter Eiche****, in den Bädern die große* ***Regenwald-Dusche*** *und die extravaganten* ***Waschtische aus Granit mit Villeroy & Boch Waschbecken inkl. Grohe-Armaturen****, die mehrfach verriegelbare* ***Sicherheitseingangstüre****,* ***Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung****, die* ***vom Tischler gefertigten Einbaumöbel*** *im Vorzimmer, Master-Bedroom und Wohnzimmer, sowie die* ***Velux Fenster (inkl. Velux Fernbedienung für Sonnenschutz)*** *in höchster Qualität, die alle* ***Zimmer mit Tageslicht*** *und Luft durchfluten.*

Ein ca. 2m² Kellerabteil ist dieser DG-Mietwohnung zugeordnet. Der Vollständigkeit halber wird hiermit informiert, dass die Hausverwaltung eine Manipulationsgebühr in Höhe von Eur 240,-- inkl. 20% USt den neuen Mietern in Rechnung stellt und auch eine SAT-Gebühr in Höhe von Euro 220,-- einmalig verrechnet wird.

Wertimmobilien ist Sponsor von ***e.Bonus.at*** *- wir fördern alternative Energien.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.