# Exklusiv wohnen unterm Himmel: 3-Zimmer mit Dachterrasse, Balkon und "cabrio" Balkon




Blick über die Dächer

## Objektnummer: 909

## Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 85,77 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Gesamtmiete** | 2.490,01 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.054,36 € |
| **Kaltmiete** | 2.263,64 € |
| **Betriebskosten:** | 175,83 € |
| **USt.:** | 226,37 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



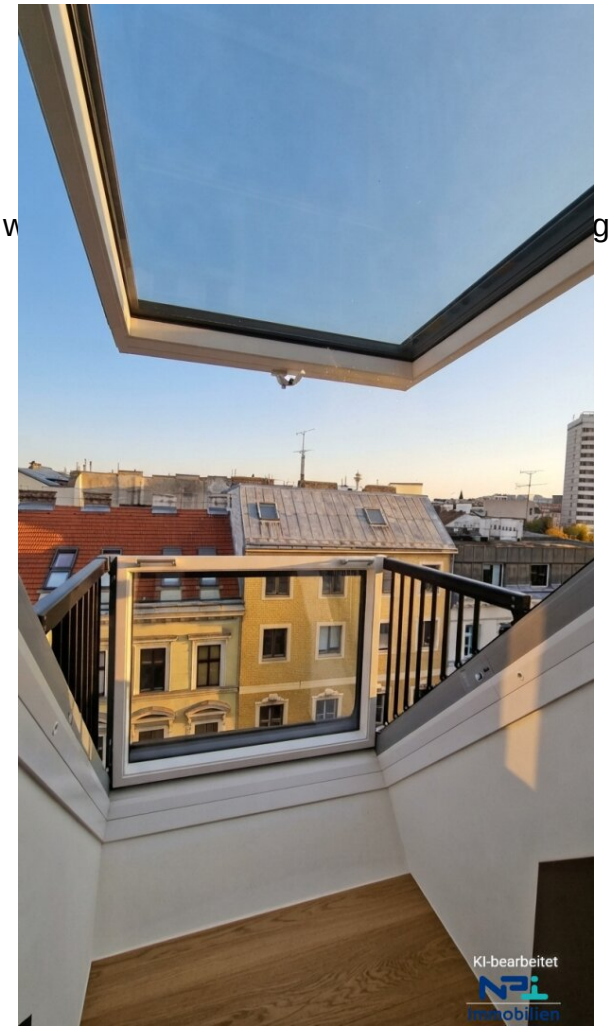
**Gisi Backhausen**

NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21

1060 Wien

T +43 677 3551166
H +43 677 3551166

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.

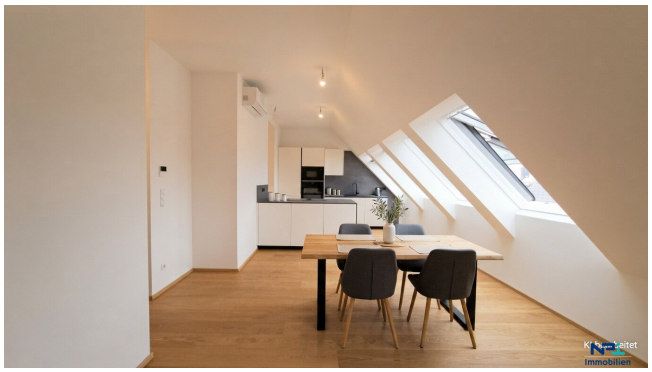








KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien

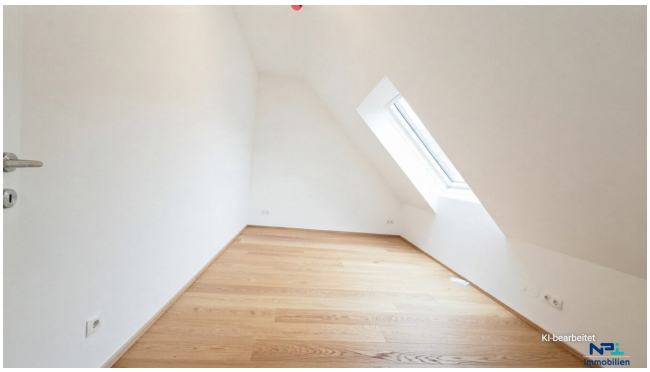

KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
Immobilien



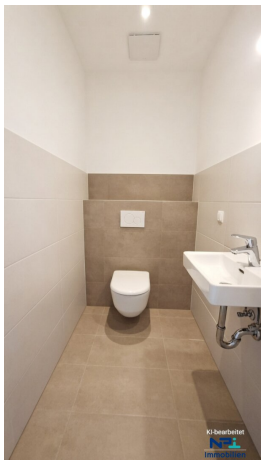

KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
Immobilien








KI-bearbeitet






KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet

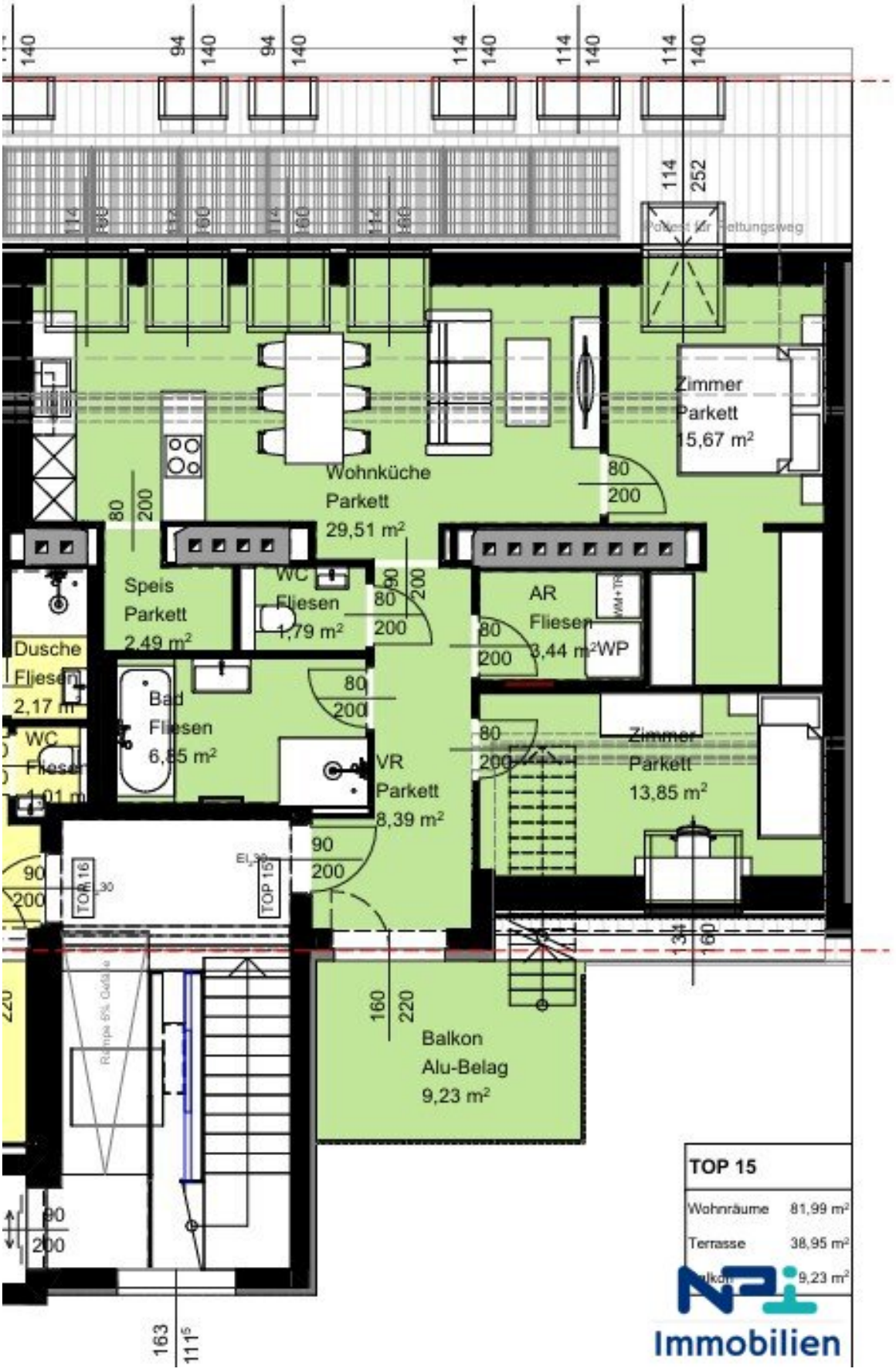

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

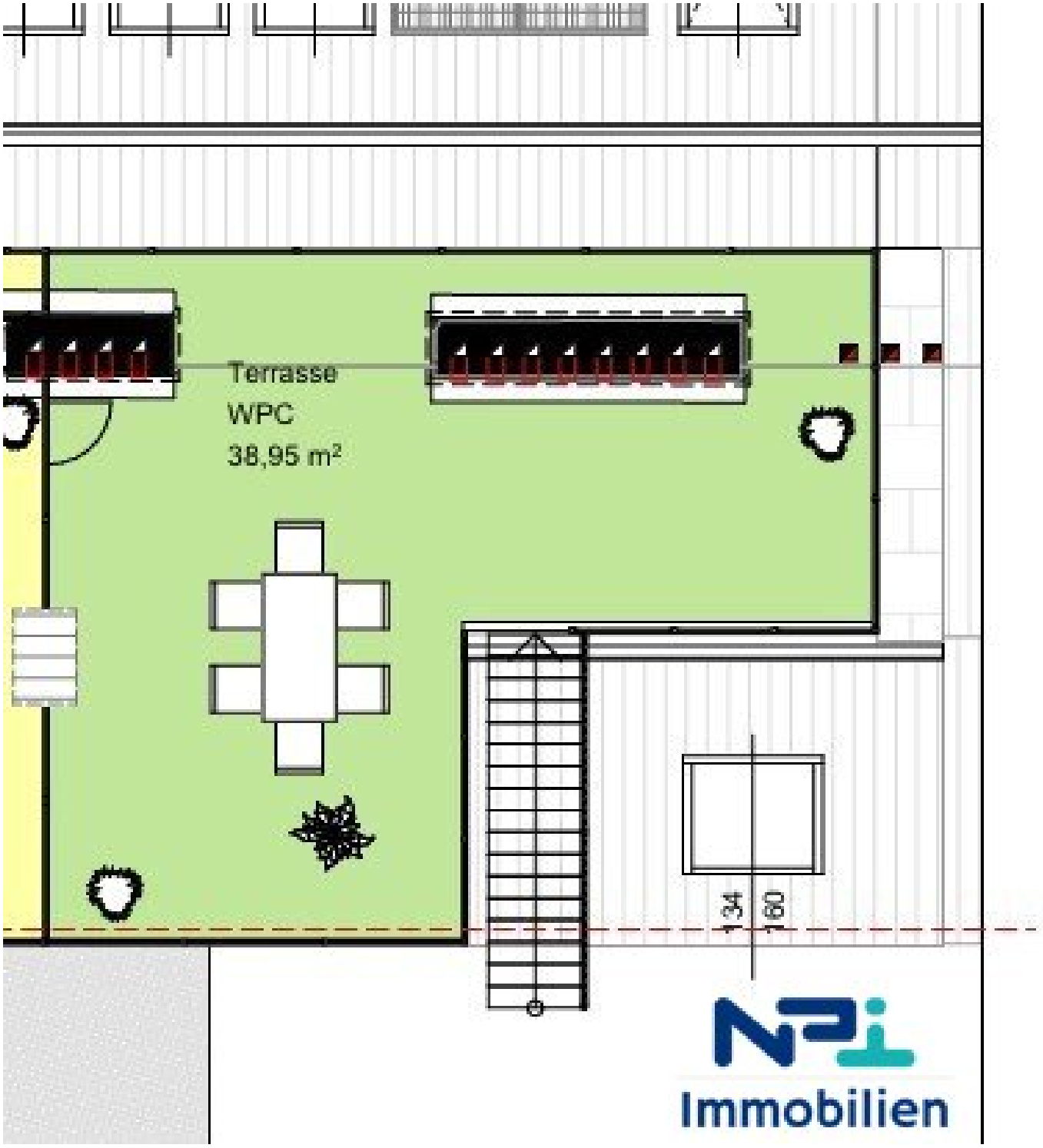

KI-bearbeitet


GALLERIA
SHOPPING




| TOP 15 | |
|---|---|
| Wohnräume | 81,99 m² |
| Terrasse | 38,95 m² |
| Balkon | 9,23 m² |

NP Immobilien


Terrasse
WPC
38,95 m²
134
160
Immobilien

# Objektbeschreibung

Moderner Erstbezug in zentraler Lage: Ihr neues Zuhause über den Dächern des 3. Bezirks

Im neu ausgebauten Dachgeschoss eines Hauses an der Landstraßer Hauptstraße, nur wenige Schritte vom Kaufhaus Galeria entfernt, ist diese komplett neu errichtete 3-Zimmer-Wohnung entstanden. Die ruhige Innenhoflage verbindet das Leben mitten in der Stadt mit entspanntem Wohnen abseits des Straßenlärms. Eine großzügige, überdachte Terrasse macht die Wohnung zum Rückzugsort, den Sie bei jedem Wetter nutzen können. Die Infrastruktur könnte kaum besser sein: Geschäfte, Gastronomie, Ärzte und die öffentliche Anbindung (U3/U4 Landstraße bzw. Wien Mitte) liegen praktisch vor der Haustür.

## Aufteilung:

- 1 geräumige, voll ausgestattete Wohnküche mit Küchenblock (ca. 29,51 m²) sowie angrenzender großer Speis (ca. 2,49 m2)
- 2 Schlafzimmer (ca. 5,67 m2, 13,67 m²), wovon Eines über einen ausklappbaren **"Cabrio" Balkon** und eine Ankleide en suite verfügt
- über einen weiteren **Balkon (ca. 9,23 m²)**, gelangt man über eine Treppe auf die **Dachterrasse (ca. 38,95 m²) mit rundum Wien Blick.** Sowohl Balkon wie auch die Dachterrasse verfügen über Wasser- und Strom Anschluss
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Luftwärmepumpe (ca. 3,44 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und Handtuchtrockner ( ca. 6,85 m²)
- Separates WC mit Handwaschbecken. (ca. 1,79 m²)

## Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- hochwertige Fliesen und Holzdielen (lackiert)
- Klimaanlage
- Mehrfachverglasung
- moderne und exklusiv ausgestattete Küche mit Bar (Backrohr, Ceranfeld mit integriertem Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler, Bosch und Dieter Knoll Geräte)
- außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Komplett neu errichteter Dachgeschossausbau, Erstbezug
- Ruhige Innenhoflage
- Balkon und Dachterrasse mit Wasser- und Stromanschluss
- Heizung/Warmwasser mittels moderne Luftwärmepumpe
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Großzügiger Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- begehbare Garderobe en suite eines Schlafzimmers
- ausklappbarer "cabrio" Balkon

- geräumige Speis direkt neben der Küche
- Wohnung ist mit dem Lift erreichbar
- Kellerabteile vorhanden
- Zentrale Lage an der Landstraßer Hauptstraße, direkt beim Kaufhaus Galeria

**Infrastruktur & Lage:**

- U3 Kardinal-Nagl-Platz: ca. 650 Meter, Bus 74A,4 A und 77A ca. 500 Meter,
- Allgemeinmediziner ca. 140 m, Klinik Landstraße ca. 200 Meter, Apotheke ca. 46 Meter,
- Kindergarten ca. 450 Meter, Volksschule ca. 500 Meter, Gymnasium ca. 260 Meter, Spielplatz ca. 140 Meter
- Supermarkt ca. 250 Meter, Drogeriemarkt ca. 260 Meter, Einkaufscenter Galleria ca. 280 Meter, der beliebte Rochunsmarkt ca. 800 Meter, div. Restaurants und Cafés in Gehdistanz

**weiter Informationen:**

- Mietdauer 5 Jahre
- Mindestmietdauer von 1 Jahr unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten
- Doppelmakler: NEIN
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA

- Die angeführten Kosten verstehen sich **ohne** Energie - Strom und Gas separat und nach Verbrauch!

- Etwaige m²-Angaben ohne Gewähr!

- Energieausweis wird soeben erstellt und nachgereicht.

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap