exklusiver Maisonette-Traum im 3. Bezirk: 3 Zimmer, Dachterrasse, 2 Balkone, 2 Bäder



Objektnummer: 910

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:	108,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltmiete (netto)	2.634,70 €
Kaltmiete	2.900,00 €
Betriebskosten:	222,90 €
USt.:	290,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Gisi Backhausen

NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21

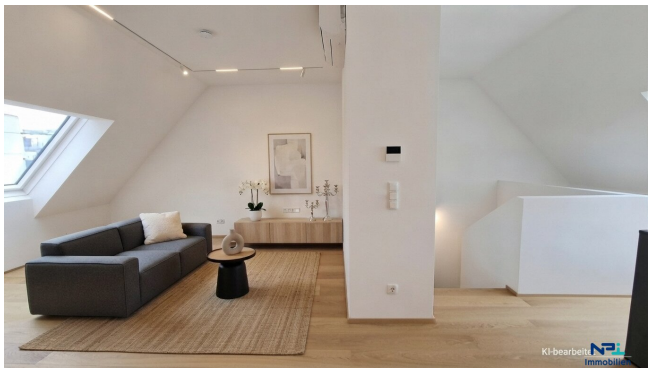

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

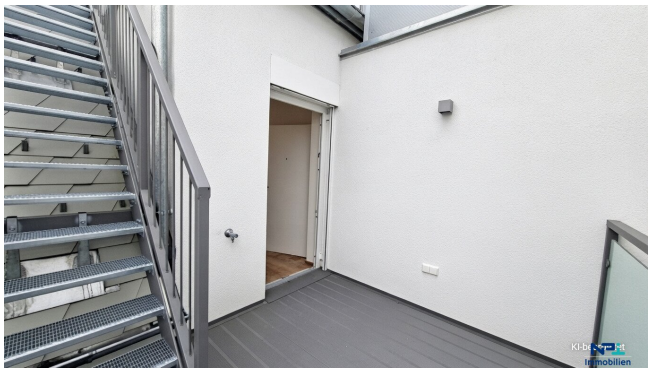

KI-bearbeitet

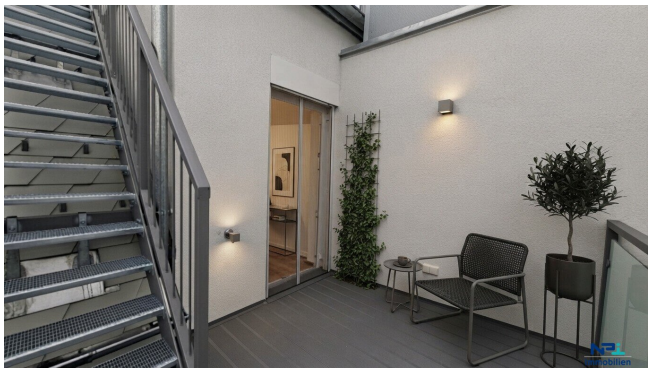

KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien







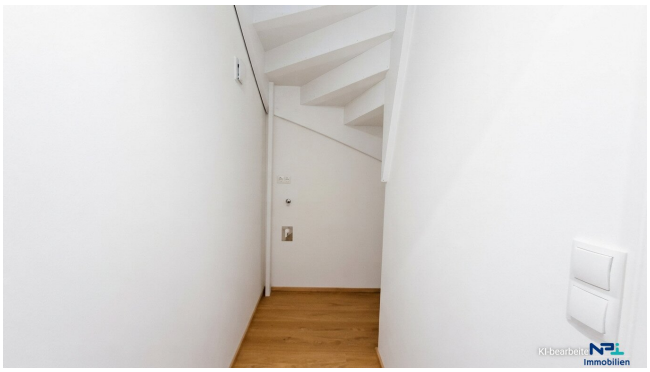












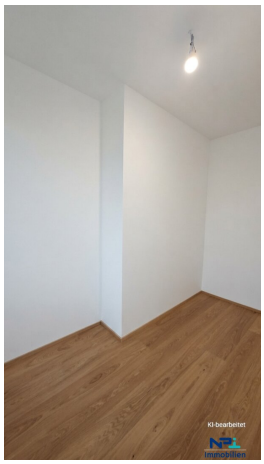

KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien








KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien

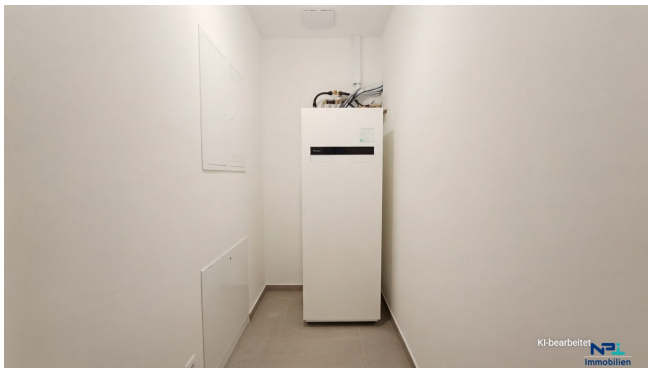

KI-bearbeitet
Immobilien








KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien





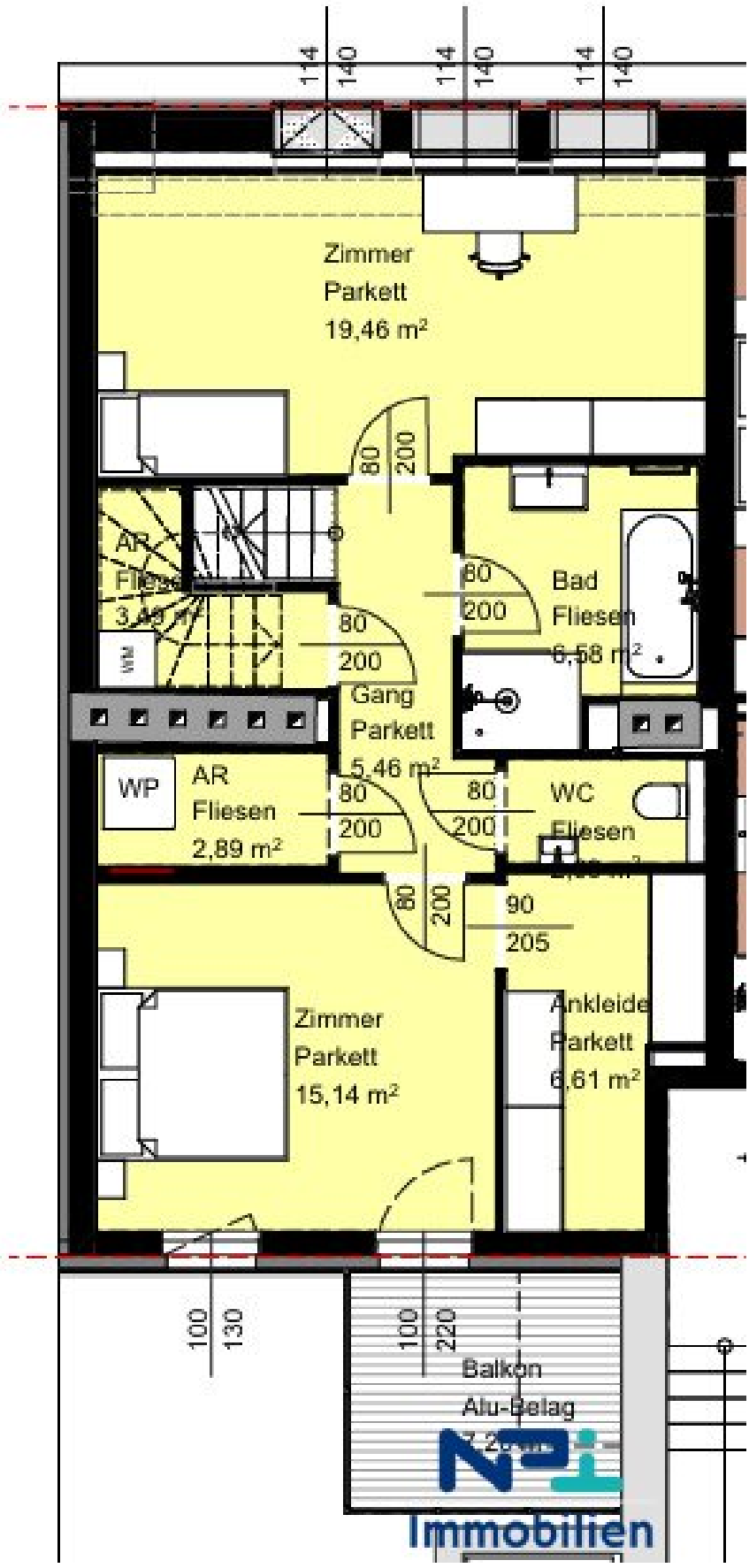


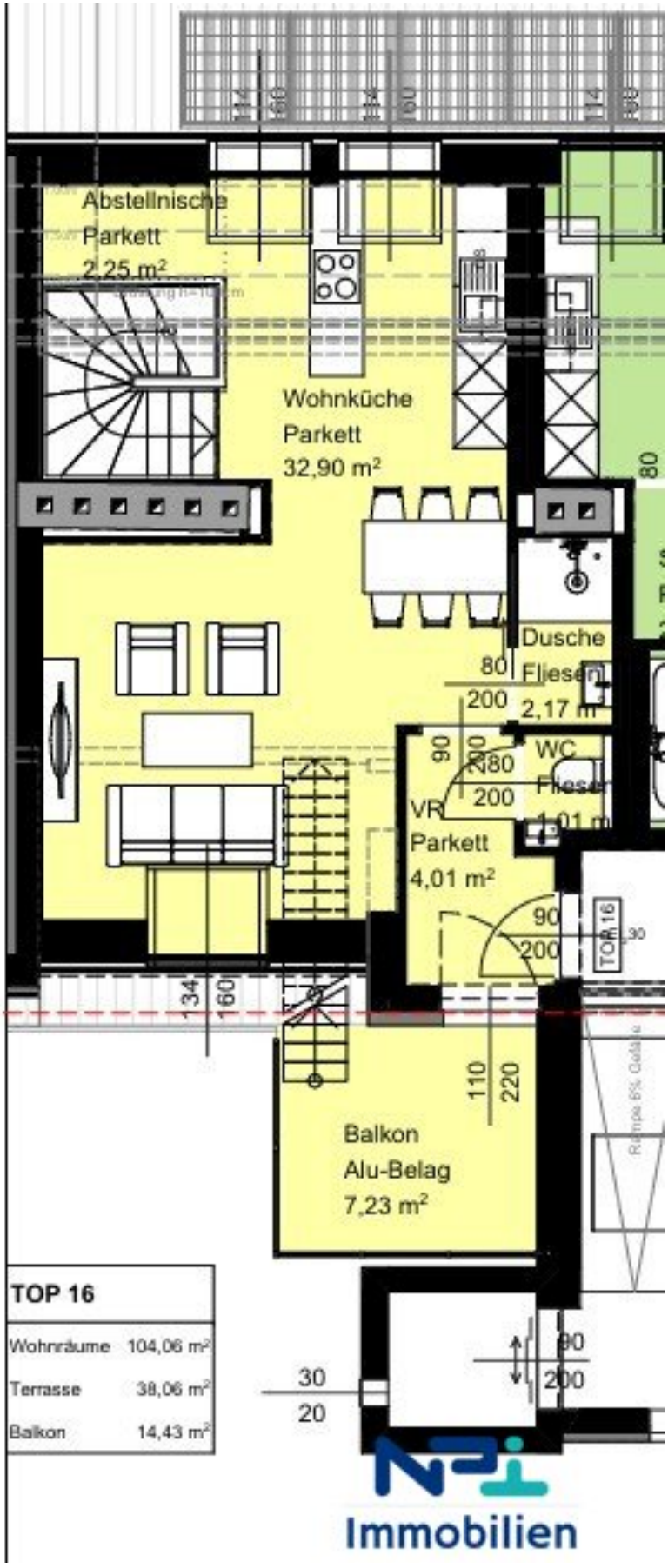

KI-bearbeitet

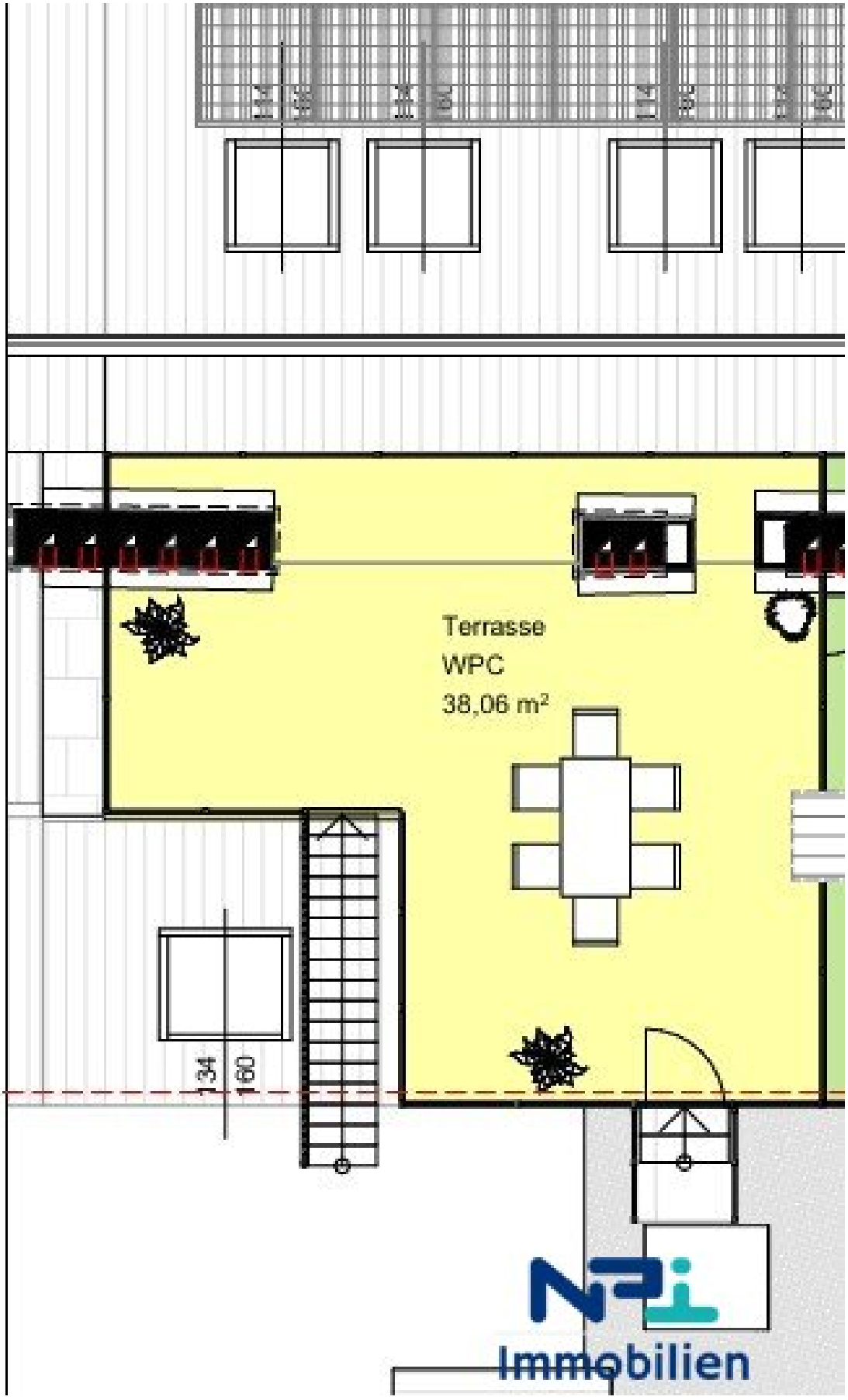

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


GALLERIA
SHOPPING


114
140
114
140
114
140
Zimmer
Parkett
19,46 m²
80
200
AR
Fliesen
3,46 m²
80
200
Gang
Parkett
5,46 m²
80
200
Bad
Fliesen
6,58 m²
WP
AR
Fliesen
2,89 m²
80
200
80
200
WC
Fliesen
80
200
90
205
Zimmer
Parkett
15,14 m²
Ankleide
Parkett
6,61 m²
100
130
100
220
Balkon
Alu-Belag
Immobilien


Abstellnische
Parkett
2,25 m²
Wohnküche
Parkett
32,90 m²
Dusche
Fliesen
2,17 m²
WC
Fliesen
1,01 m²
VR
Parkett
4,01 m²
TOP 16
Balkon
Alu-Belag
7,23 m²
TOP 16
Wohnräume 104,06 m²
Terrasse 38,06 m²
Balkon 14,43 m²


Terrasse
WPC
38,06 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:

- Wohnküche ca. 32,90 m² bestehend aus einem Wohnzimmer mit Ausgang zu einem der zwei Balkonen (ca. 7,23 m²), mit Aufgang zur **Dachterrasse mit rundum Wien Blick** (ca. **38,06** m²)
- offene voll ausgestattete Küche mit Küchenblock und Abstell Nische (ca. 2,25 m²)
- Duschbad mit praktischer Schiebetür (ca. 2,17 m²)
- WC mit Handwaschbecken (ca. 1,01 m²)
- Vorraum (ca. 4,01 m²)
- Abgang in den **unteren Bereich:**
- 2 Schlafzimmer (ca. 19,46 und 15,14 m²), wovon Eines über einen weiteren überdachten Balkon (ca. 7,20 m²) sowie eine Ankleide (ca. 6,61 m²) en suite verfügt
- Abstellraum (ca. 2,89 m²) mit Luftwärmepumpe

- weiterer Stauraum unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Handtuchtrockner (ca. 6,58 m²)
- Separates WC mit Handwaschbecken.

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
- Balkone und Terrasse mit Wasser- und Stromanschluss

- Heizung/Warmwasser mittels moderne Luftwärmepumpe
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Großzügiger Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Wohnung mit dem Lift zu erreichen
- 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