Exklusive Maisonette mit Dachterrasse | lichtdurchflutet | begehbare Garderobe | Homeoffice | Stellplätze



Objektnummer: 5561/3041

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

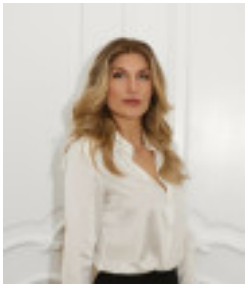
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,73 m²
Nutzfläche:	120,73 m²
Verkaufsfläche:	120,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	2.186,62 €
Kaltmiete (netto)	1.629,86 €
Kaltmiete	1.988,01 €
Betriebskosten:	356,15 €
USt.:	198,61 €

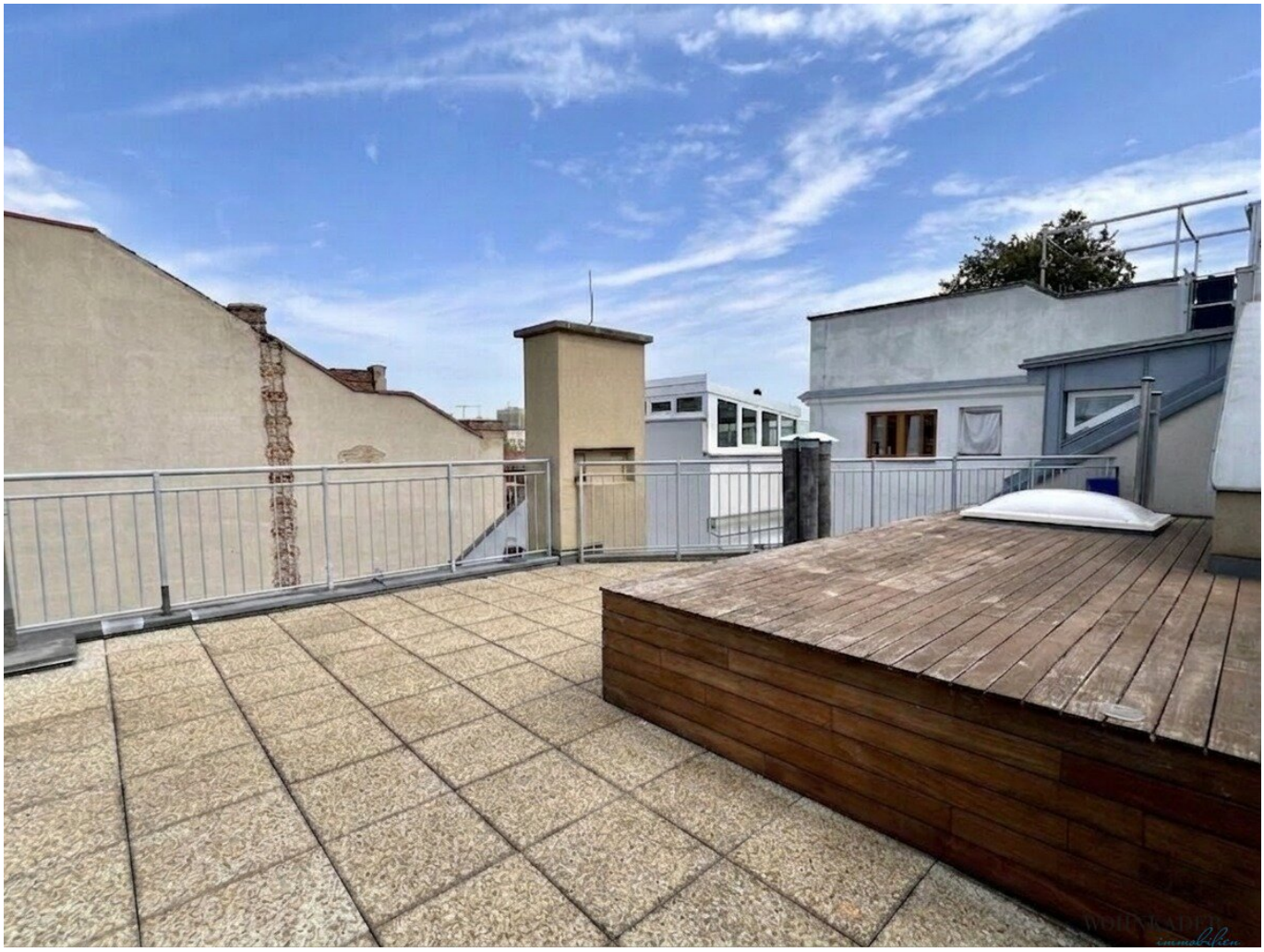
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic




KI bearbeitet

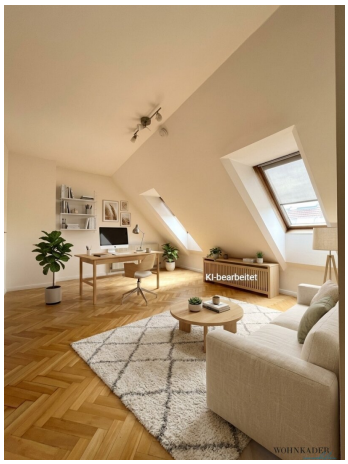

WOHNKADER

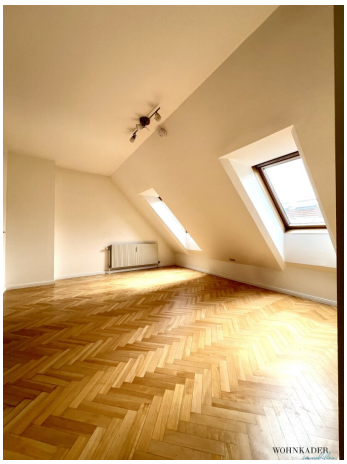





KI-bearbeitet


WOHNKADER
immobilien


KI-bearbeitet
WOHNKADER


WOHNKADER


KI-bearbeitet
WOHNKADER

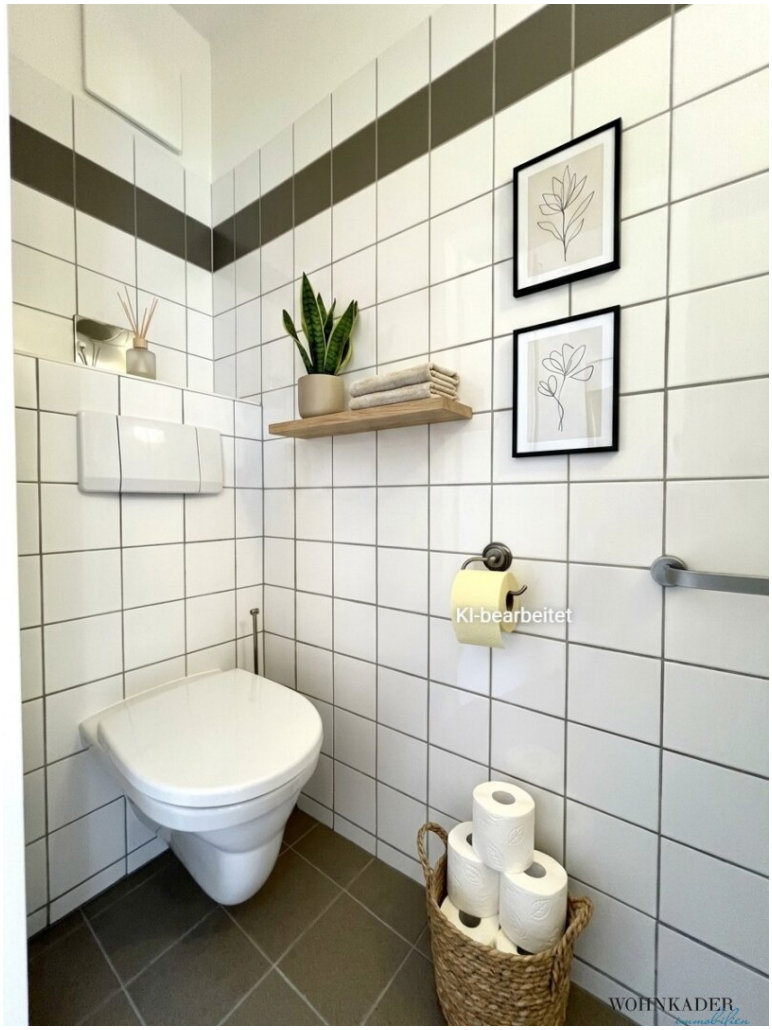

WOHNKADER


WOHNKADER


WOHNKADER


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
WOHNKADER



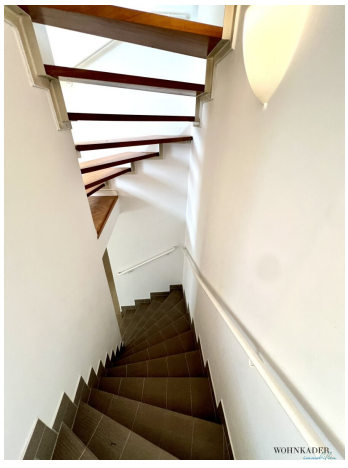

KI-bearbeitet












KI-bearbeitet


WOHNKADER




KI-bearbeitet







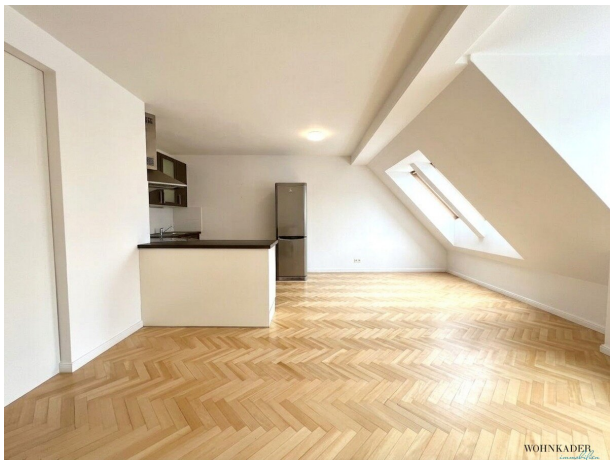







KI bearbeitet
WOHNKADER


WOHNKADER


WOHNKADER


KI-bearbeitet
WOHNKADER


KI-bearbeitet

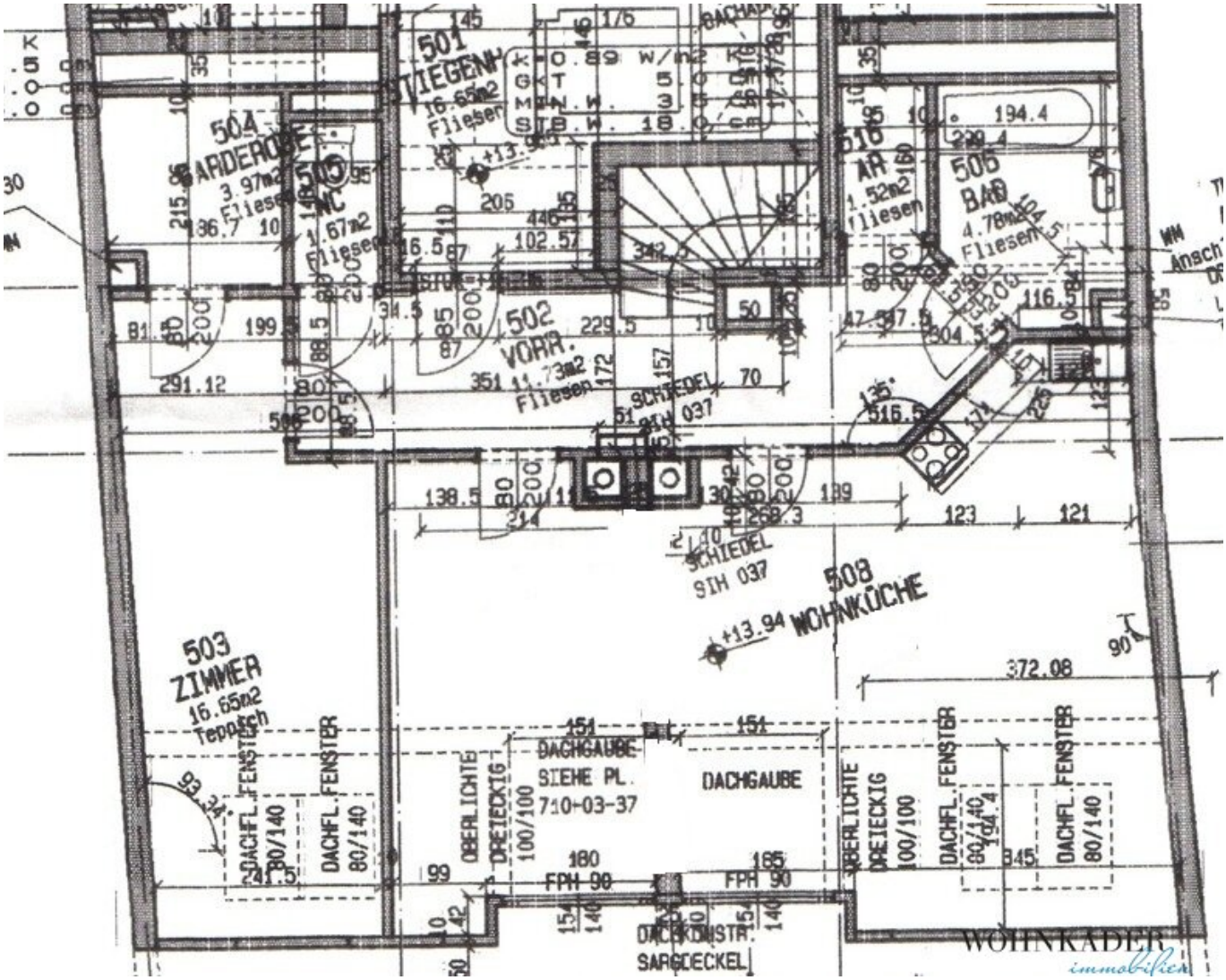

KI-bearbeitet

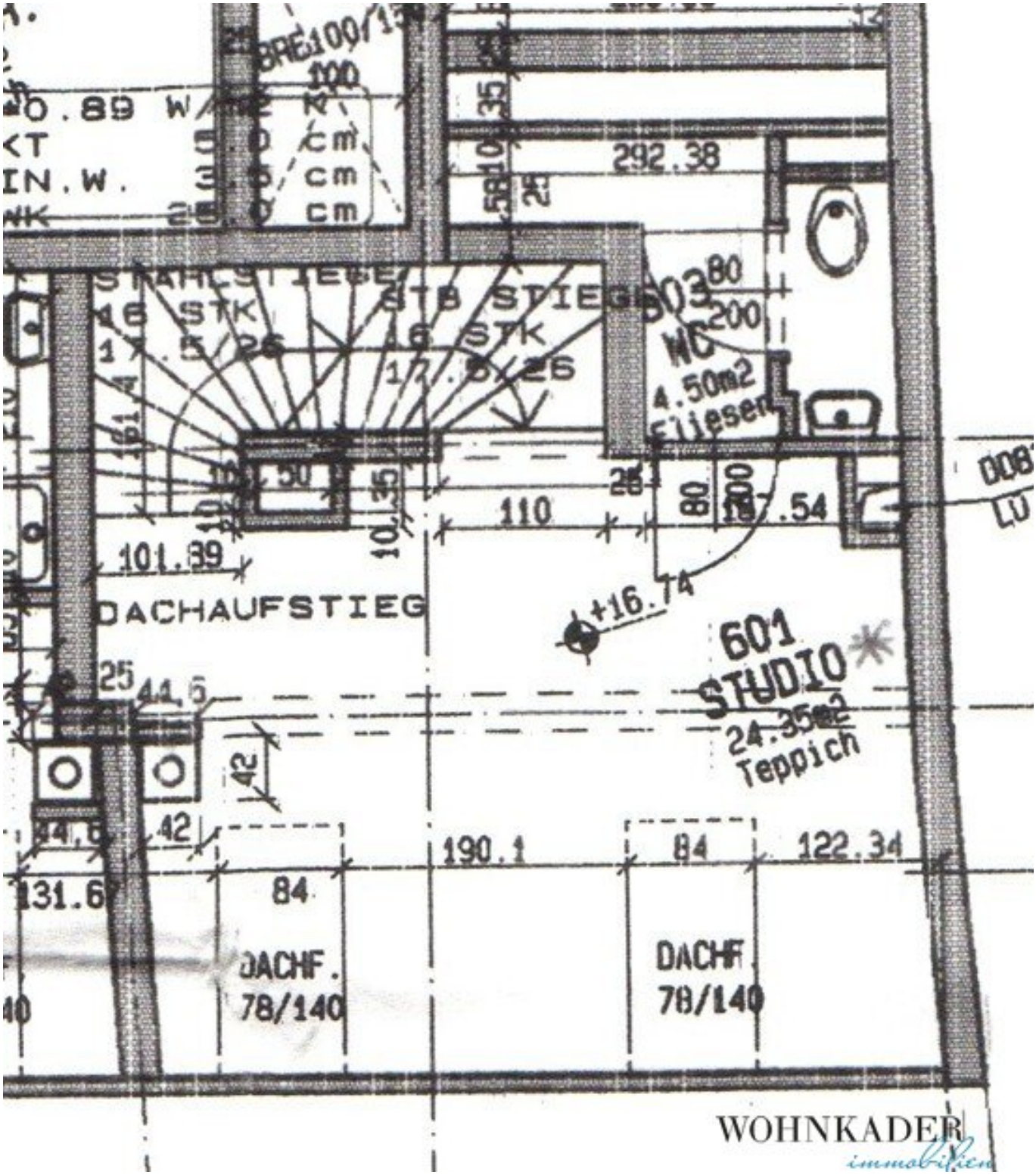

WOHNKADER
immobilien


WOHNKADER


KI-bearbeitet
WOHNKADER


WOHNKADER


501
STIEGENH.
16.65m2
Fliesen
504
GARDEROBE
3.97m2
Fliesen
505
WC
1.67m2
Fliesen
502
VORR.
11.73m2
Fliesen
503
ZIMMER
16.65m2
Teppich
508
WOHNKÜCHE
+13.94
SCHIEDEL
SIH 037
DACHGAUBE
SIEHE PL.
710-03-37
DACHGAUBE
DACHFL. FENSTER
80/140
OBERLICHTE
DREIECKIG
100/100
FPH 90
DACHKONSTR.
SARGDECKEL
516
AR
1.52m2
Fliesen
505
BAD
4.78m2
Fliesen
372.08
WOHNKÄDER
immobilien



WOHNKADER
immobilien

DACHDRAUFSICHT

WOHNKADER
immobilien

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern – Maisonette mit großzügiger Dachterrasse

Diese außergewöhnliche und lichtdurchflutete **Maisonettewohnung mit Dachterrasse** befindet sich in einem im Jahr **1994 errichteten Wohnhaus** und überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl, einer spannenden Aufteilung über mehrere Ebenen und einem besonderen Highlight: der weitläufigen Dachterrasse mit schönem Rundumblick.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Von hier aus sind das **separate WC**, das **Badezimmer** sowie ein praktischer **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** erreichbar.

Das großzügige **Masterbedroom mit begehbarer Garderobe** bietet einen komfortablen privaten Rückzugsbereich.

Herzstück der Wohnung ist die helle und großzügige **Wohnküche**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, offene Wohnatmosphäre.

Über eine moderne Treppe gelangen Sie auf die nächste Wohnebene. Hier befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich hervorragend als **Homeoffice, Arbeitsbereich, Bibliothek, Gäste- oder Chill-out-Bereich** eignet.

Und dann geht es noch eine Etage höher zum absoluten Highlight:

Die Dachterrasse

Die großzügige **Dachterrasse mit Rundumblick** schafft einen außergewöhnlichen privaten Freiraum mitten in der Stadt.

Ob entspannte Sommerabende, ein gemütliches Essen mit Freunden, Sonnenstunden am Wochenende oder einfach ein Glas Wein nach einem langen Arbeitstag – hier entsteht ein ganz besonderer Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Eine private Oase mit urbanem Lebensgefühl.

Highlights auf einen Blick

- Helle und großzügige **Maisonettewohnung**
- Wohnen auf mehreren Ebenen
- **Großzügige Dachterrasse mit Rundumblick**
- Helle, großzügige Wohnküche
- Masterbedroom mit **begehbarer Garderobe**
- Zusätzlicher Bereich ideal für **Homeoffice, Gäste oder Chill-out**
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**
- Großzügiger Vorraum
- Wohnhaus Baujahr 1994
- Stellplätze direkt im Haus verfügbar
- Provisionsfrei für den Interessenten*

Parken

Ein oder mehrere **Stapelparkplätze im Haus** können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Miete pro Stellplatz: EUR 115,00 zzgl. USt. pro Monat

Mietkonditionen

- **Hauptmietzins:** EUR 1.629,86 netto zzgl. 10 % USt. = **EUR 1.792,85 brutto**
- **Betriebskosten-Akonto:** EUR 356,15 netto zzgl. 10 % USt. = **EUR 391,77 brutto**
- **Manipulationsgebühr:** EUR 2,00
- **Monatliche Gesamtmiete exkl. Heizkosten: EUR 2.186,62**
- **Heizkosten-Akonto:** ca. EUR 90,55 netto zzgl. 20 % USt. = **EUR 108,66 brutto**
- **Monatliche Gesamtbelastung inkl. Heizkosten: EUR 2.295,28**
- **Kaution:** EUR 7.000,00
- **Vertragserrichtung:** einmalig EUR 300,00 zzgl. USt.

Optional: Ein oder mehrere Stapelparkplätze im Haus können zusätzlich um **EUR 115,00 zzgl. USt. pro Monat und Stellplatz** angemietet werden.

Provision: Provisionsfrei für den Interessenten (ausgenommen Suchaufträge).

Interesse geweckt?

Diese Maisonette ist ideal für alle, die nicht einfach nur eine Wohnung suchen, sondern **großzügiges Wohnen, einen außergewöhnlichen Grundriss und privaten Freiraum über den Dächern der Stadt** miteinander verbinden möchten.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

Living Above the Rooftops – Duplex Apartment with a Spacious Roof Terrace

This exceptional, light-filled **duplex apartment with a roof terrace** is located in a residential building constructed in **1994**. It offers a wonderful sense of space, an exciting layout across multiple levels, and one particularly impressive highlight: the spacious roof terrace with beautiful panoramic views.

Upon entering the apartment, you are welcomed by a generous entrance hall offering plenty of space for a wardrobe and additional storage.

From here, you can access the **separate WC**, the **bathroom**, as well as a practical **storage room with a washing machine connection**.

The spacious **master bedroom with a walk-in wardrobe** provides a comfortable and private retreat.

At the heart of the apartment is the bright and generously sized **open-plan living and kitchen area**. Large windows provide plenty of natural light and create a pleasant, open and inviting atmosphere.

A modern staircase leads to the next level, where an additional room offers excellent flexibility and can be used as a **home office, workspace, library, guest room or chill-out area**.

One more level up awaits the absolute highlight of this unique home:

The Roof Terrace

The spacious **roof terrace with panoramic views** provides an exceptional private outdoor space right in the heart of the city.

Whether you are enjoying relaxed summer evenings, dinner with friends, sunny weekends or simply a glass of wine after a long day – this is a truly special retreat above the rooftops.

A private urban oasis offering an exceptional lifestyle.

Highlights at a Glance

- Bright and spacious **duplex apartment**

- Living space arranged across multiple levels
- **Generous roof terrace with panoramic views**
- Bright and spacious open-plan living and kitchen area
- Master bedroom with **walk-in wardrobe**
- Additional area ideal as a **home office, guest room or chill-out space**
- Bathroom
- Separate WC
- Storage room with **washing machine connection**
- Spacious entrance hall
- Residential building constructed in 1994
- Parking spaces available directly in the building
- No commission for the tenant*

Parking

One or more **stacker parking spaces within the building** can be rented separately if required.

Rent per parking space: EUR 115.00 plus VAT per month

Rental Conditions

- **Base rent:** EUR 1,629.86 net + 10% VAT = **EUR 1,792.85 gross**
- **Operating costs – advance payment:** EUR 356.15 net + 10% VAT = **EUR 391.77 gross**
- **Administrative fee:** EUR 2.00
- **Total monthly rent excluding heating costs: EUR 2,186.62**
- **Heating costs – advance payment:** approx. EUR 90.55 net + 20% VAT = **EUR 108.66 gross**
- **Total monthly cost including heating: EUR 2,295.28**
- **Security deposit:** EUR 7,000.00
- **Contract preparation fee:** EUR 300.00 plus VAT, payable once

Optional: One or more stacker parking spaces in the building can be rented additionally for **EUR 115.00 + VAT per month per parking space**.

Agency Fee: No commission for the prospective tenant (except in the case of a search mandate).

Interested?

This duplex apartment is ideal for anyone looking for more than just a place to live – combining **generous living space, an exceptional multi-level layout and private outdoor space above the rooftops of the city**.

Arrange your personal viewing appointment today and experience this exceptional top-floor apartment for yourself.

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 <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap