

# **Wien zu Ihren Füßen - Traumwohnung mit Traumausblick**



360° Dach-Terrasse für spektakuläre Sonnenuntergänge

**Objektnummer: 3909**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	3,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	4.854,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.413,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	423,00 €
<b>USt.:</b>	441,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

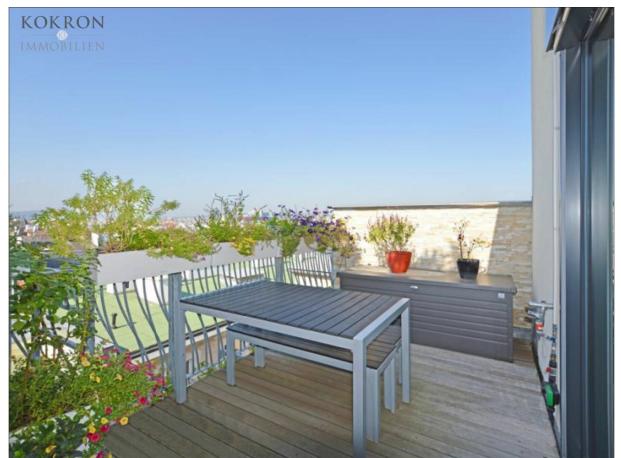
## Ihr Ansprechpartner

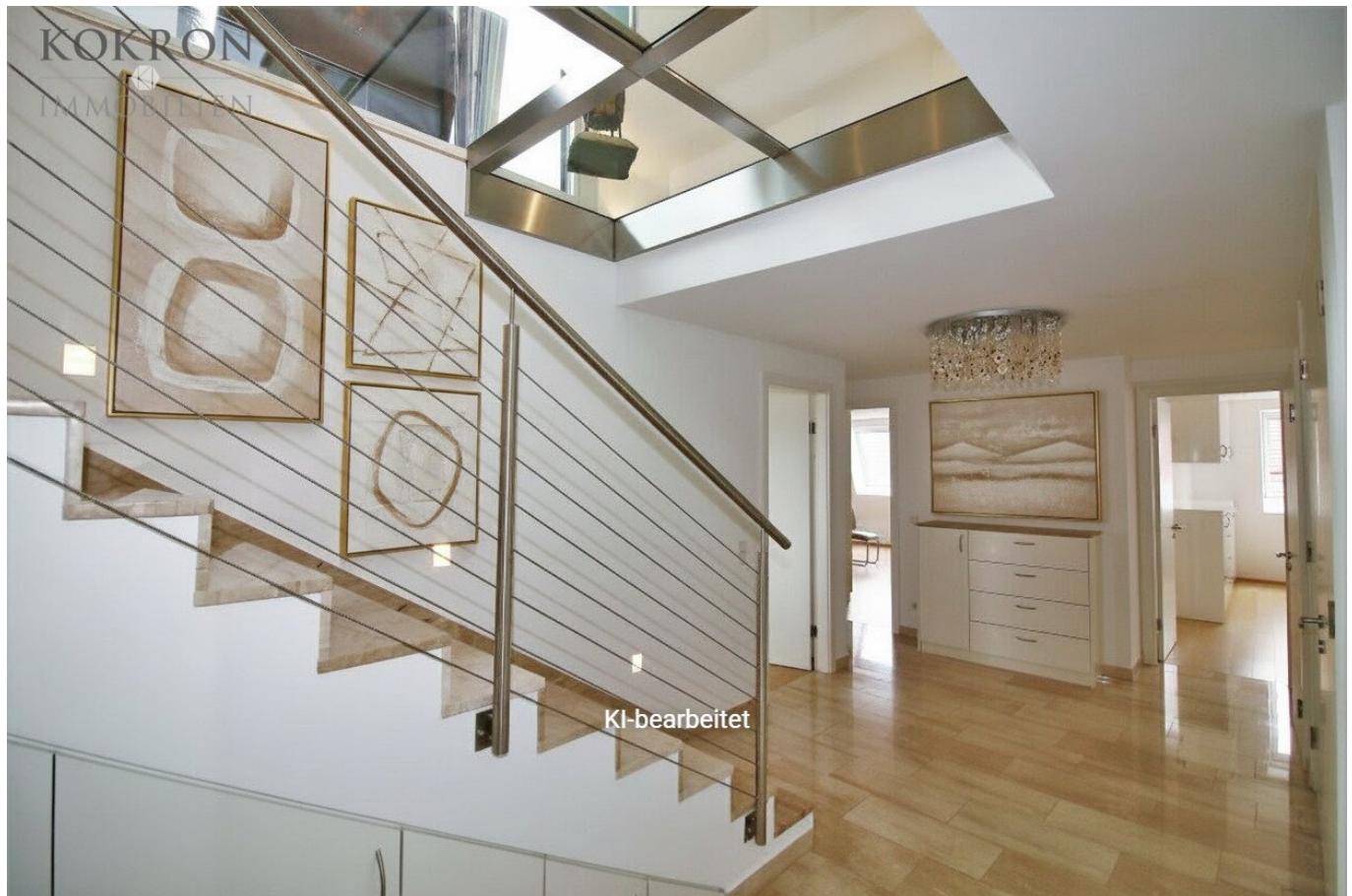


**Mele Bell**

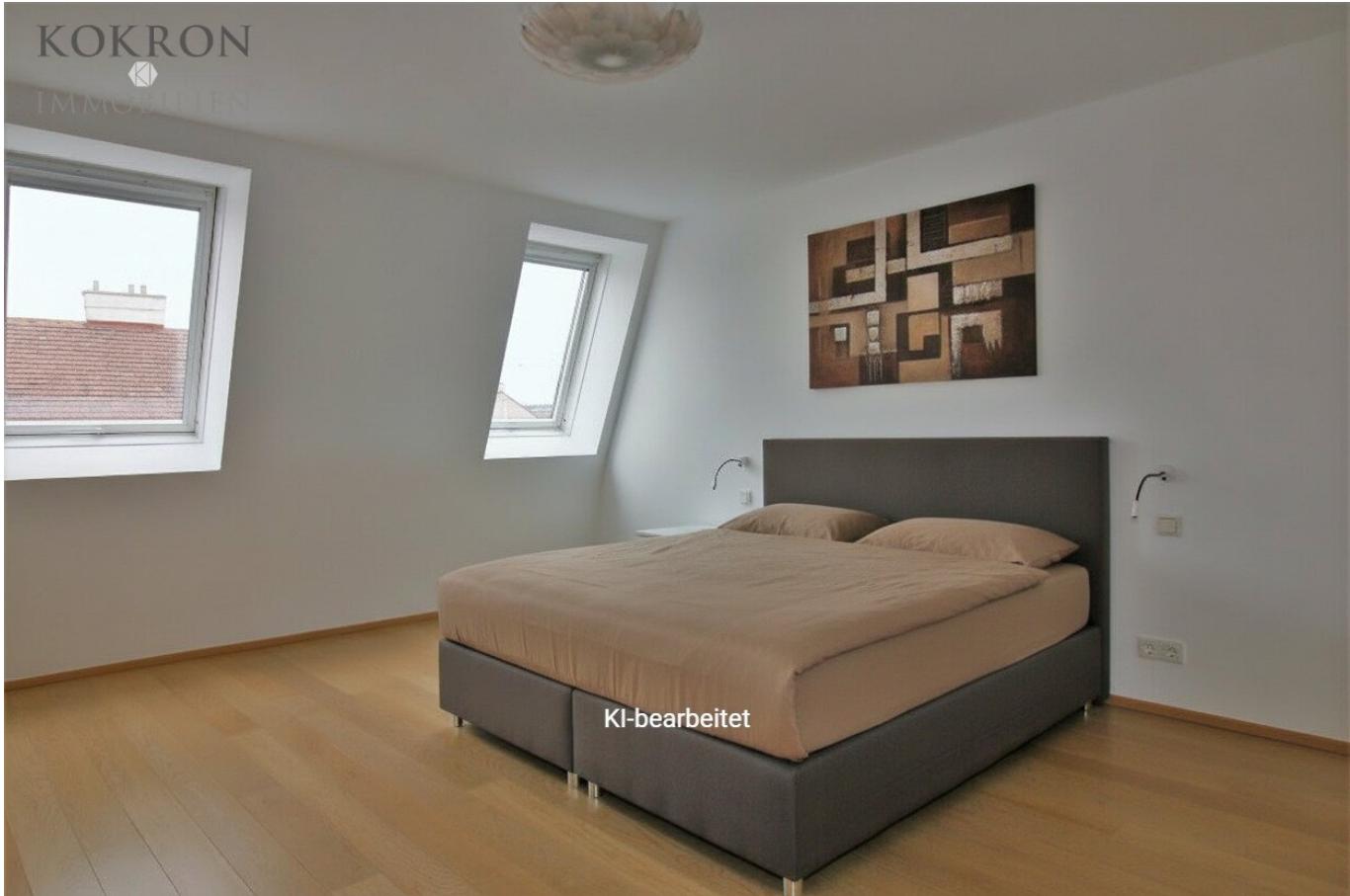


KOKRON  
IMMOBILIEN

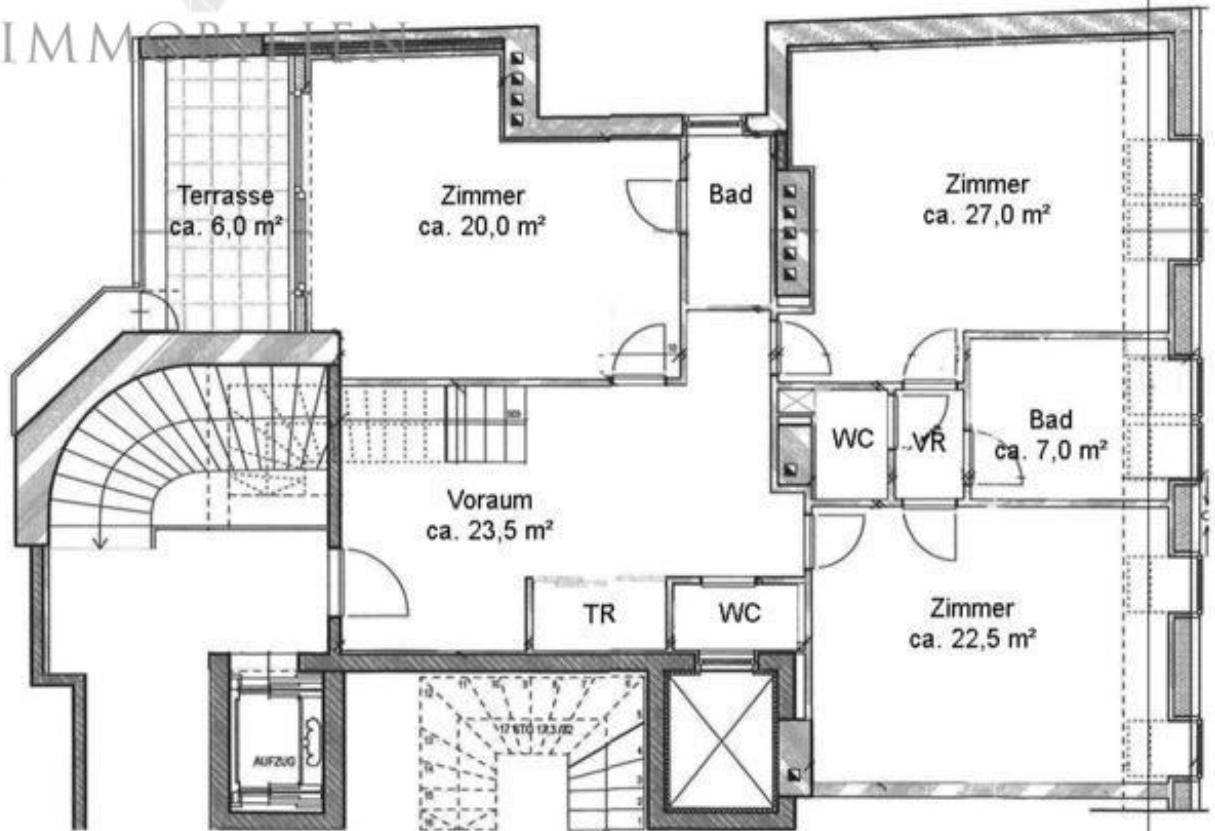




KOKRON  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

# KOKRON

IMMOBILIEN



## **Objektbeschreibung**

**Das repräsentative, moderne und auf Wunsch vollmöblierte Penthouse bietet Ihnen 2 Wohnebenen und eine spektakuläre 360-Dach-Terrasse.**

**Insgesamt 184m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern, einem fast 70m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich, 3 WC's, 1 Duschbad, 1 Bad mit Dusche und Badewanne sowie 3 Terrassen, davon 1 spektakuläre 360-Dachterrasse warten auf Sie.**

Über einen privaten Liftzugang gelangt man direkt in das 2. DG mit ca. **70m<sup>2</sup> Wohnsalon** mit angrenzender rund 11m<sup>2</sup> Terrasse und einer offenen, vollausgestatteten Marken-Küche inkl. Weinkühlschrank.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das **Gäste-WC** und der **Aufgang zur Dachterrasse**.

Eine elegante Stiege führt Sie hinunter in den **privaten Wohnbereich**, der über einen eigenen Eingang über das Stiegenhaus verfügt. Hier stehen Ihnen neben einem großzügigen Vorraum **drei Räume** zur Verfügung. Ein ca. 20m<sup>2</sup> großer Raum mit **sonniger 6m<sup>2</sup> Terrasse** und **Duschbad en suite** eignet sich vorrangig als Schlafzimmer. Die beiden anderen (Schlaf-)Räume mit 27m und 22m<sup>2</sup> teilen sich ein hochwertiges Tageslichtbad mit Badewanne plus ein getrenntes WC.

Ein **weiteres Highlight** wartet auf der dritten Ebene der Wohnung: **eine spektakuläre Sonnenterrasse verwöhnt mit einem 360° Blick in alle Himmelsrichtungen**.

Optional kann Ihr privater Parkplatz in der hauseigenen Garage (Stapler) um €132,00/Monat (inkl. 20% MwSt) angemietet werden.

### **Was sonst noch wichtig ist**

- Der Eigentümer verlangt einen Einkommensnachweis der letzten 3 Monate oder gleichwertig.
- 3 Monatsmieten Kautions sowie die 1. Miete sind im voraus zu hinterlegen.
- Die maximale Mietdauer beträgt 4 Jahre mit 1 Jahr Kündigungsverzicht und 3 Monaten Kündigungsfrist.

- Der Mieter muss eine Haushaltsversicherung abschließen und dem Eigentümer eine Vertragskopie übermitteln.

## Preisinformation

- Nettomiete: € 3.990,00
- Betriebskosten netto (inkl. Kaltwasser) € 465,00
- Nettomiete gesamt: € 4.445,00
- zzgl. 10% MwSt: € 444,50
- **Bruttomiete: € 4.900,50**

## Einmalkosten beim Einzug

- Kaution: € 14.701,50
- 1. Miete: € 4.900,50

## Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap