

# **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.

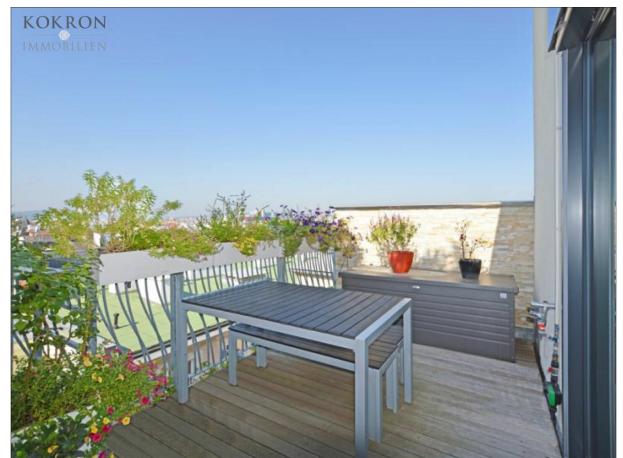
## Ihr Ansprechpartner

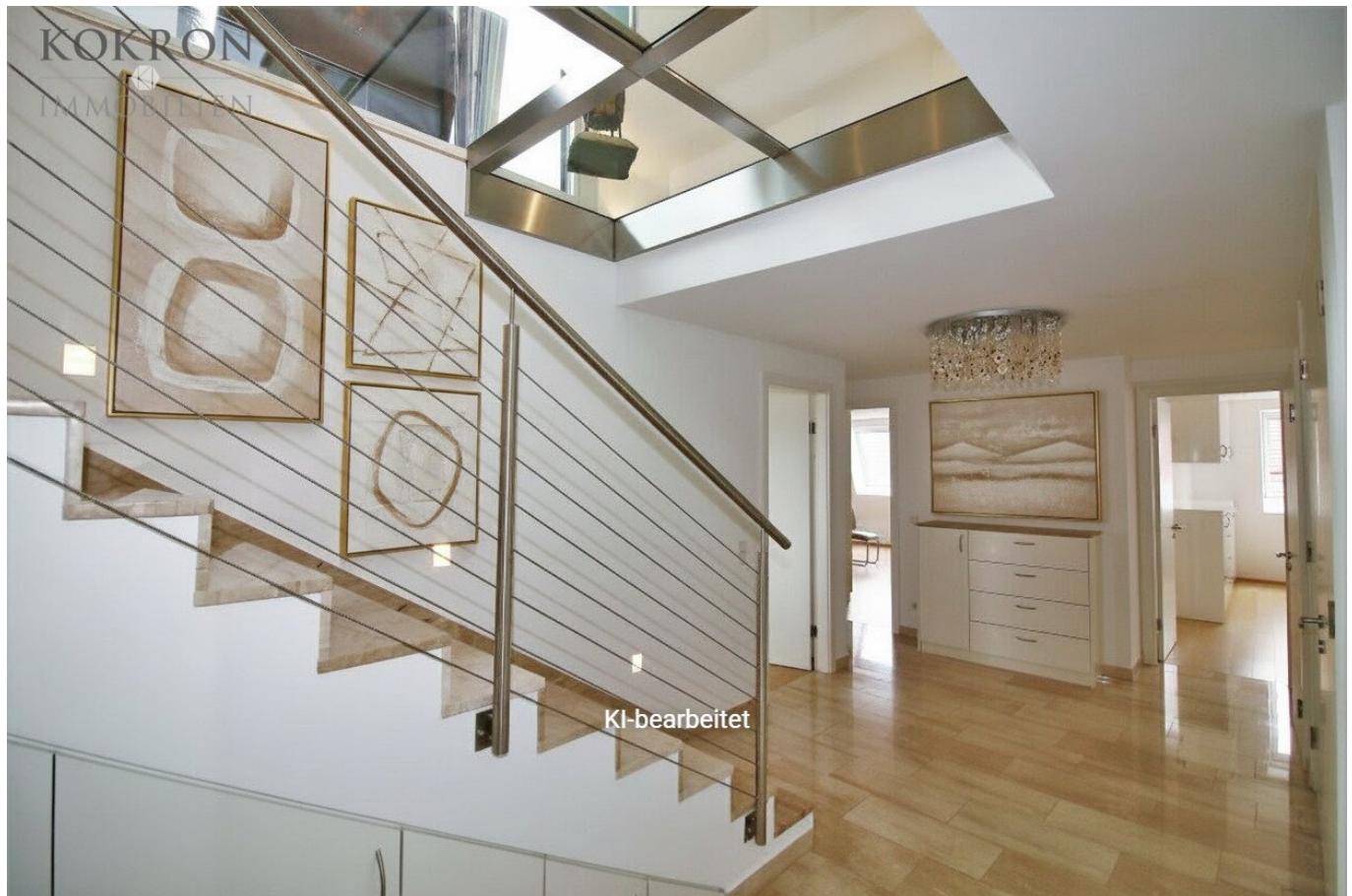


**Mele Bell**

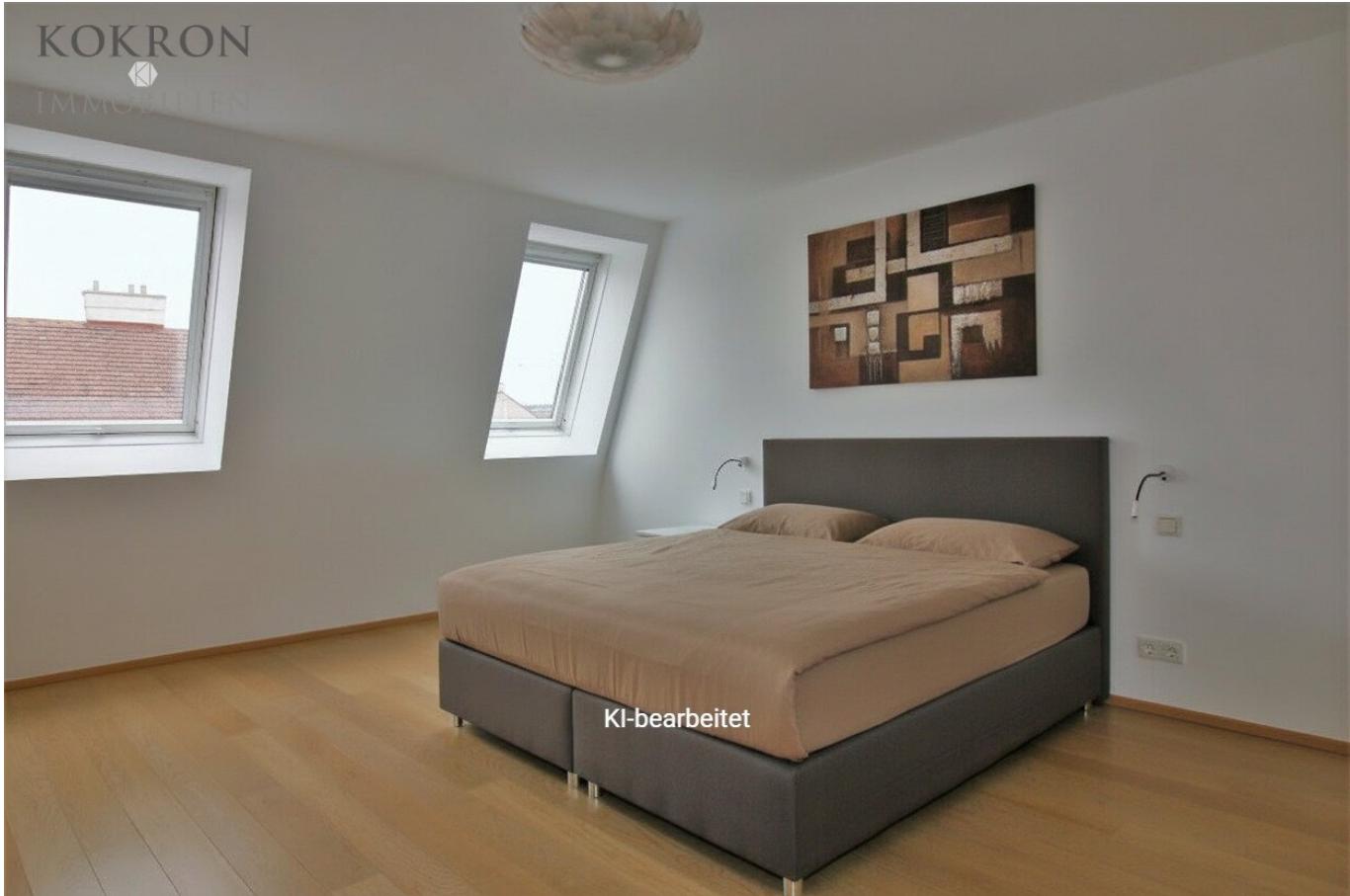


KOKRON  
IMMOBILIEN

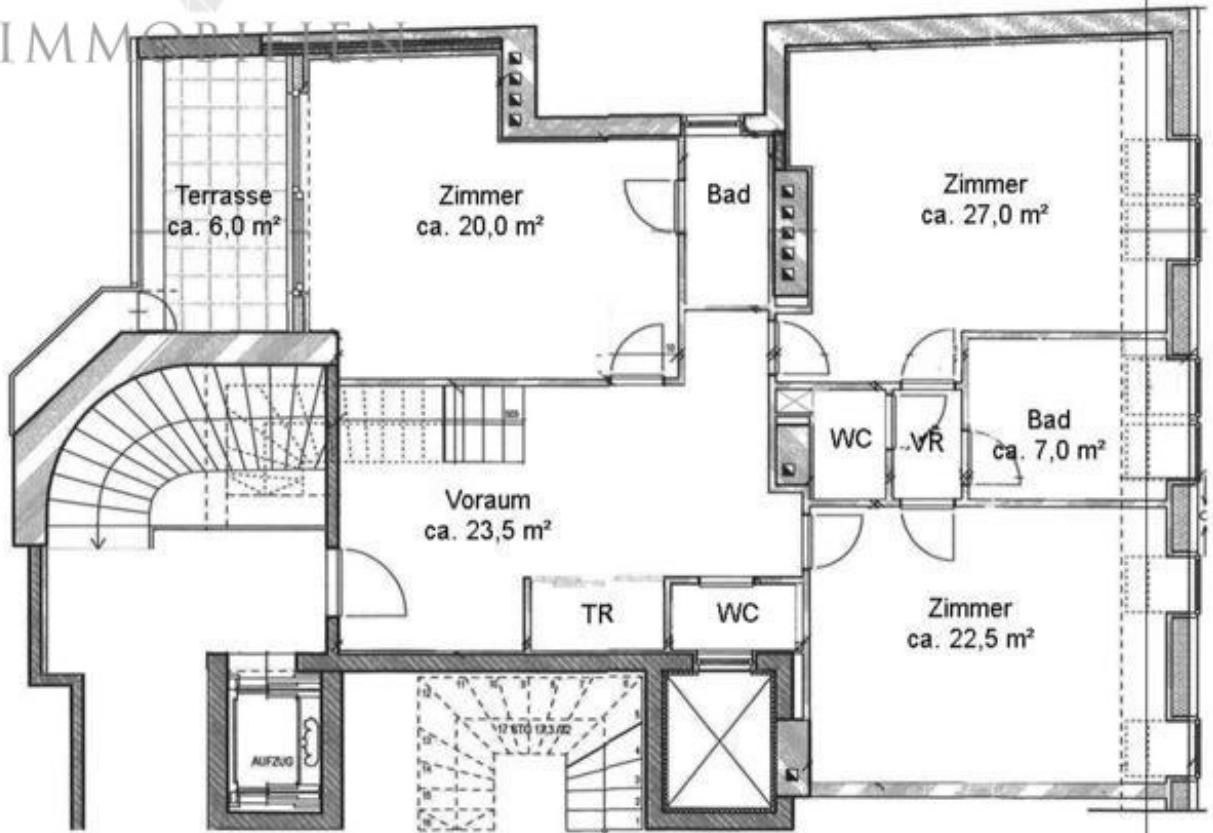




KOKRON  
IMMOBILIEN



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 Doppelmaßlers – 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