

ERSTBEZUG - Herrliche Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse!



Wohnküche

Objektnummer: 6653/681

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	2.249,00 €
Kaltmiete (netto)	1.798,76 €
Kaltmiete	2.044,54 €
Betriebskosten:	245,78 €
USt.:	204,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

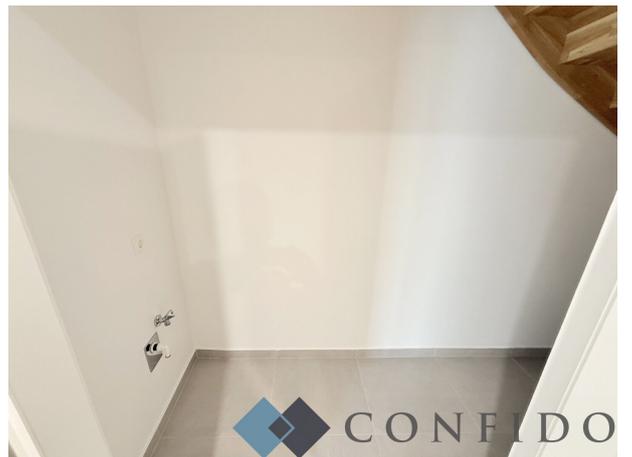
Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11











DG 1



DG 2



Flächenaufstellung

Wohnküche	31,07 m ²
Zimmer	15,54 m ²
Bad	4,14 m ²
WC	1,35 m ²
VR	6,29 m ²
AR	4,60 m ²
Summe DG 1	62,99 m²
Zimmer	26,09 m ²
Bad	6,89 m ²
AR	5,22 m ²
VR	1,22 m ²
Summe DG 2	39,42 m²
TOP 44	102,41 m²
Balkon	6,78 m ²
Terrasse	9,85 m ²

* Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht necessarily den tatsächlichen Gegebenheiten und stellen keine verbindlichen Pläne dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Möblierung ist beispielhaft und ist nur dann Bestandteil der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Maisonettewohnung bietet modernen Wohnkomfort auf zwei Ebenen mit **durchdachter Raumaufteilung und hochwertigen Materialien**. Die **lichtdurchfluteten Räume, der Balkon sowie die großzügige Terrasse** laden zum Wohlfühlen ein.

1. DG:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den **Vorraum** der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt **angrenzend befindet sich ein separates WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum. Das **Herzstück der Wohnung** bildet die großzügige **ca. 31,07 m² große Wohnküche**. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum **rund 7m² großen Balkon**, ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist das **helle Schlafzimmer** (ca. 15,54 m²) mit **Ensuite - Badezimmer mit großer, bodengleicher Dusche**.

2. DG

Über die Treppe gelangen Sie in das **zweite Dachgeschoss**. Hier erwartet Sie ein **großzügiges Schlafzimmer mit Abstellraum/ Schrankraum**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Hauptschlafzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Ein weiteres **modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne und Toilette** sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Highlight dieser Etage ist die **großzügige Terrasse (ca. 9,85 m²)**, die zum Sonnenbaden oder für gesellige Abende mit Freunden einlädt.

Aufteilung:

DG1:

- Wohnküche mit offener Küche (Siemens Geräte)
- Zimmer

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Abstellraum
- Balkon (6,78 m²)

DG 2:

- Zimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Abstellraum/ Schrankraum
- Terrasse (9,85 m²)

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 <500m

Kinder & Schulen

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <500m
- Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap