

**Exklusiver Erstbezug 2025: Traumhaftes  
4-Stock-Apartment mit Garten & Panoramaterrassen |  
Town-House-Charakter | klimatisiert**



**Objektnummer: 4234**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	175,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Garten:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	2.952,63 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.668,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,86 €
<b>USt.:</b>	283,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN











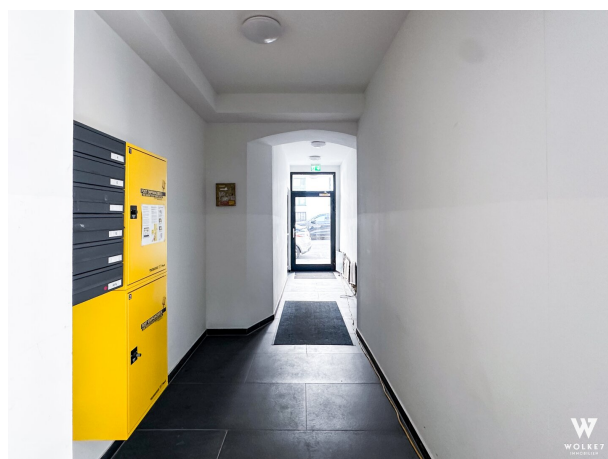
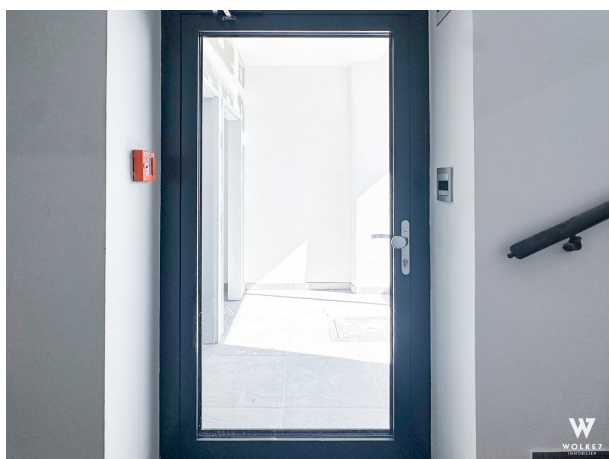
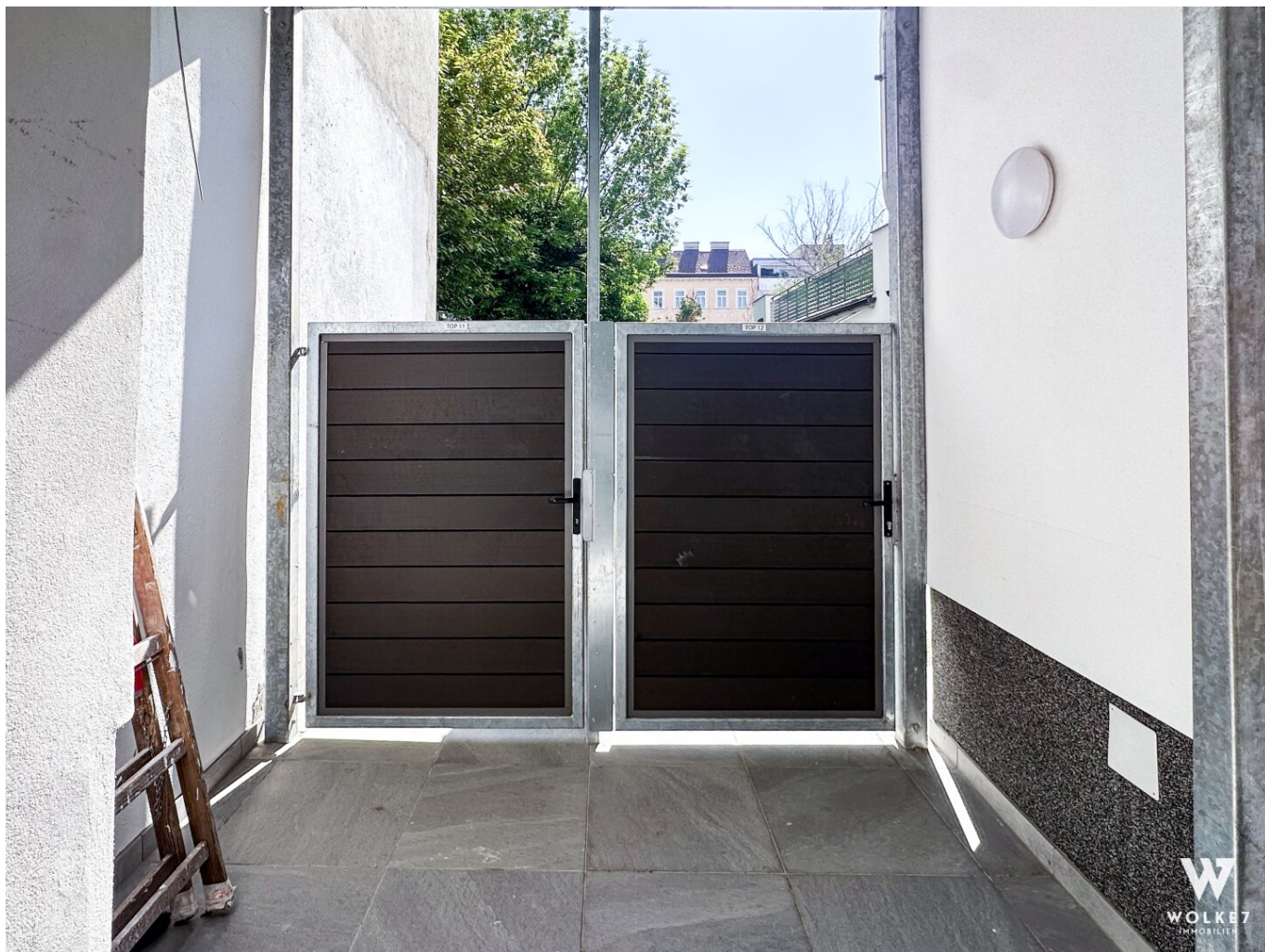
















# Objektbeschreibung

## Luxus-Apartment mit Townhouse-Charakter auf 4 Ebenen & Garten - Erstbezug

Dieses außergewöhnliche Mietobjekt vereint luxuriöse Ausstattung mit durchdachter Raumaufteilung auf vier Ebenen und bietet urbanes Wohnen in seiner elegantesten Form. Der Erstbezug verspricht modernes Wohngefühl auf höchstem Niveau.

### Highlights im Überblick:

- **Neubau** mit hochwertiger Ausstattung und modernster Technik
- **Wohnfläche ca. 125qm mit Wohnkeller ca. 180qm**
- **Vier Etagen** mit durchdachter Raumstruktur und Townhouse-Charakter
- **Zwei private Terrassen** im 1. Dachgeschoss mit Grünblick
- **Zwei weitere, private Terrassen mit Fernblick** im 2. Dachgeschoss
- **Privater Gartenbereich** – ruhig gelegen und separat zugänglich, unterstreicht den Town-House-Charakter, ca. 28m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung & Ausstattung:

#### Untergeschoss:

- Großzügige, offene **Wohnküche** mit Markengeräten und viel Platz zum Kochen und Leben
- Hochwertiges **Badezimmer in Marmoroptik** mit Badewanne, WC und Waschtisch
- Edle Materialien und hochwertige Fliesen
- Luftfeuchtheitsmesser mit automatischer Lüftung
- Luxuriöse Lebensqualität auf zusätzlichen ca. 53m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss:

- Weitläufiges **Wohnzimmer** mit grünem Ausblick in den Garten

- **Echtholz-Parkettboden** sorgt für ein warmes Raumgefühl
- **Kaminanschluss** für gemütliche Abende
- Zweite, moderne **Einbauküche**, elegant abgetrennt durch eine Glas-Schiebetür

## 1. Dachgeschoss:

- Zwei helle, großzügige **Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- **Badezimmer en suite** (Dusche, WC, Waschtisch, Marmoroptik) mit gläserner Schiebetür
- Elektrische Jalousien für komfortable Beschattung
- **Zwei private Panorama-Terrassen** – perfekt für Sonne, Entspannung oder Dinner im Freien

## 2. Dachgeschoss:

- Weiterer vielseitig nutzbarer Raum (z. B. als Studio, Gästezimmer oder Home-Office)
- **Drittes Badezimmer** mit Dusche, WC und Waschtisch, Marmoroptik
- **Zwei exklusive Terrassen mit Fernblick** über Wien
- Elektrische Jalousien für komfortable Beschattung

## Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Fußbodenheizung mit Raumthermostaten** – effiziente und flexible Wärmesteuerung
- **Klimaanlagen in allen Wohnbereichen** – angenehmes Raumklima auch im Sommer
- **Separater Gartenzugang** mit elektrisch versperrbarer Türe
- **Zusätzlicher Abstellraum** beim Garten – praktisch für Fahrräder, Gartenmöbel & mehr

Dieses einzigartige Mietobjekt verbindet urbanen Charakter mit hochwertigem Vorstadt-Flair – modern, komfortabel und stilvoll. Genießen Sie exklusives Wohnen, aufgeteilt auf vier Ebenen



mit einer gesamten Innenfläche von ca. 176m2.

**Kosten:**

- **Monatliche Miete inkl. BK und inkl. USt: 2.650,13 €**
- **Befristung gerne auf 10 Jahre**
- **Kaution: 3 BMM**
- **Zzgl. Strom und Heizung nach Verbrauch**

**BITTE SENDEN SIE MIR EINE ANFRAGE FÜR WEITERE INFORMATIONEN WIE BSPW. GRUNDRISS/PLÄNE/ADRESSE ETC.**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

## **ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **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 <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap