

## Rückzugsort über den Dächern – Erstbezug mit Loggia & Gemeinschaftsterrasse | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23819**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.522,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.384,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,51 €
<b>USt.:</b>	138,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**







# Top Nr. 38



Lage im Quartier



Lage im Gebäude



	Flächen
Zimmeranzahl	2
Wohnfläche	59,26 m²
Loggia	-
Balkon	9,10 m²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	2,62 m²



Maßstab in Meter

## Objektbeschreibung

### Erstbezug – Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Zugang zur exklusiven Dachterrasse im "Village im Dritten"

Im begehrten Stadtentwicklungsgebiet *Village im Dritten* gelangt diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 59,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer großzügigen Loggia von ca. 9,10 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Wohnprojekt und bietet durchdachten Wohnkomfort in zukunftsweisender Architektur – **ein Erstbezug mit hoher Lebensqualität.**

#### Höhepunkte der Wohnung

- **2 Zimmer**, optimal geschnitten mit hellen Wohnräumen und großzügiger Raumaufteilung
- Wohnfläche: **ca. 59,26 m<sup>2</sup>**
- **Loggia**: ca. **9,10 m<sup>2</sup>** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Barrierefreier Zugang**, Aufzug und Kellerabteil (ca. 2,62 m<sup>2</sup>)
- Hochwertiger **Eichenparkettboden**, moderne Feinsteinzeugfliesen im Bad, elektrische Fußbodenheizung
- **Holz-Alu-Fenster mit Raffstores** (elektrisch)
- **Video-Gegensprechanlage**, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Waschküche

#### Exklusive Dachterrasse mit Grünblick

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige, begrünte Gemeinschaftsdachterrasse im 6. Obergeschoss**, die allen Bewohner:innen zur Verfügung steht. Möblierte Ruhebereiche, Pergolen, ein großer Gemeinschaftstisch und bepflanzte Zonen mit Insektenhotel schaffen einen **einzigartigen Rückzugsort mitten in der Stadt** – ideal zum Entspannen, Arbeiten oder um den Sonnenuntergang zu genießen.

#### Energieeffizientes Wohnen & Nebenkosten:

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein innovatives System aus Geothermie und Fernwärme. Ein **monatliches Akonto für Heizung und Warmwasser** wird in der Höhe von ca. € 50,00

zusätzlich zur Miete vorgeschrieben.

### **Lage mit Zukunft**

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Zone direkt am Park und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Nahversorger, Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie S-Bahn-, Bus- und Straßenbahnanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort vereint **urbanes Leben mit naturnahem Wohnen**.

**Sichern Sie sich diesen hochwertigen Erstbezug mit Dachterrassen-Highlight – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **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 <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap