

**Elegant und exklusiv! Dachgeschosswohnung mit Balkon
und Terrassen – mit Blick über Wien!**



Ess-/Küchenbereich / Südbalkon

Objektnummer: 19661

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Nutzfläche:	131,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.673,88 €
Kaltmiete	1.909,09 €
Betriebskosten:	235,21 €
USt.:	190,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B

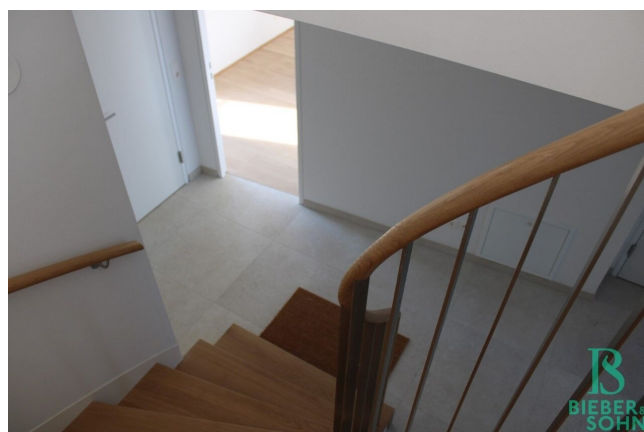












B

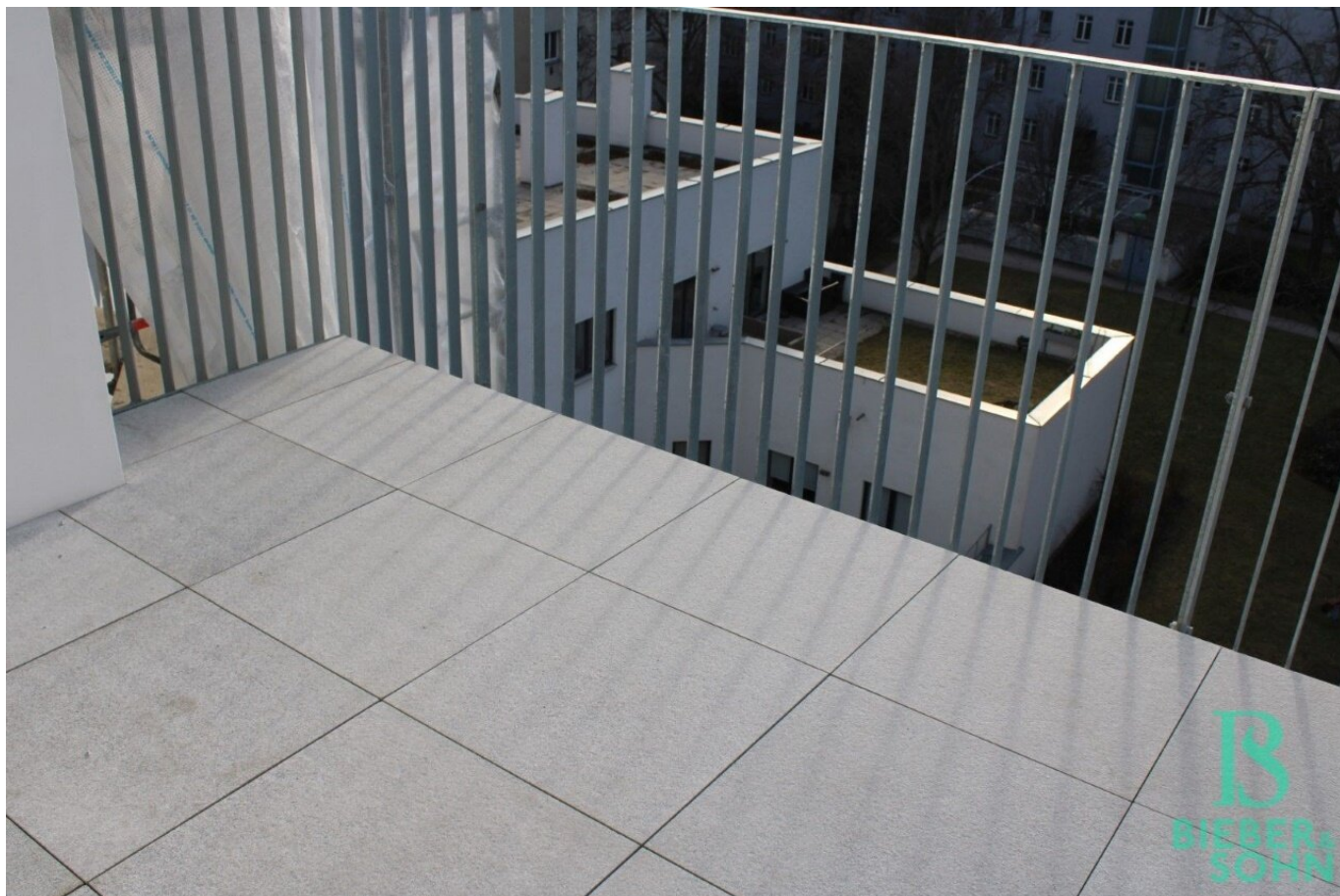
**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN









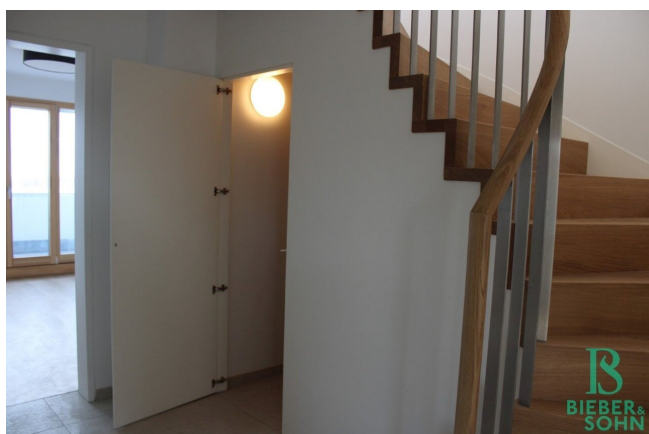


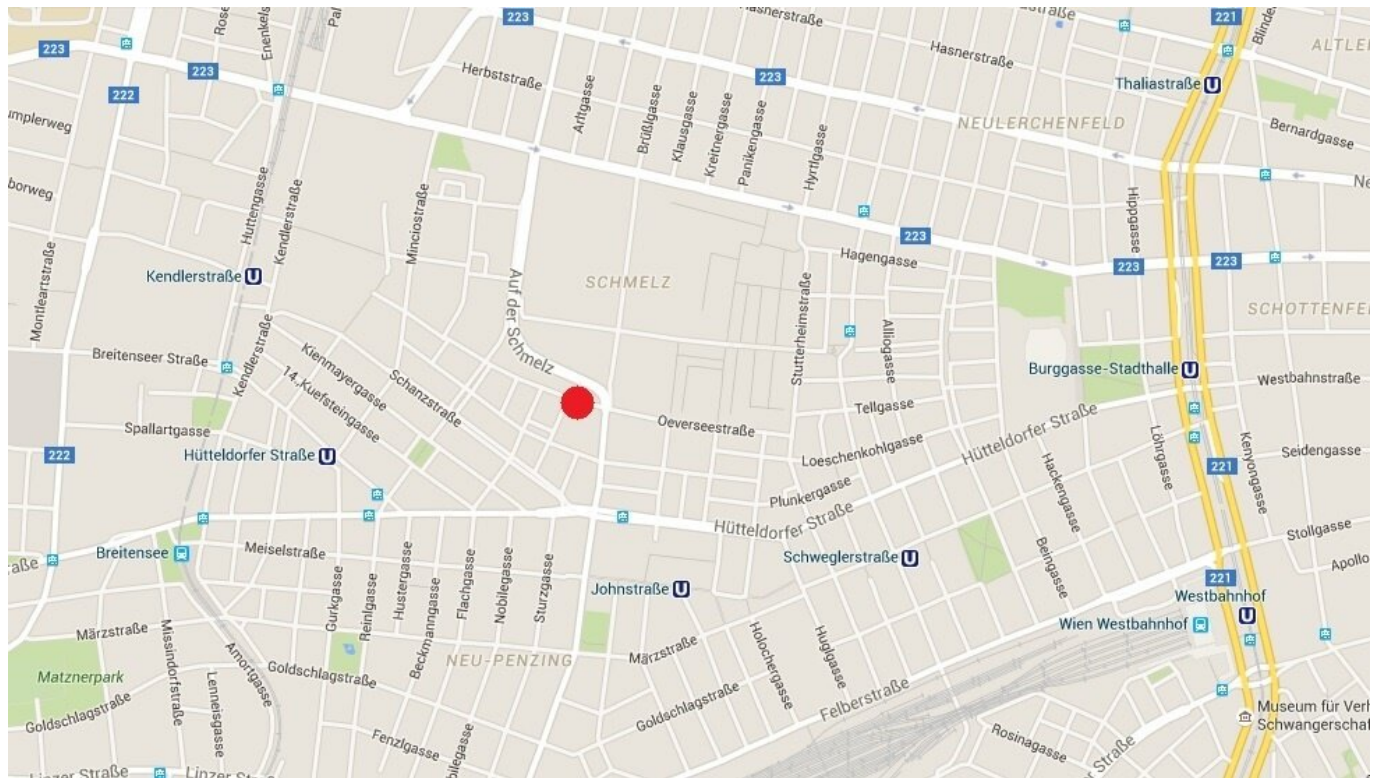


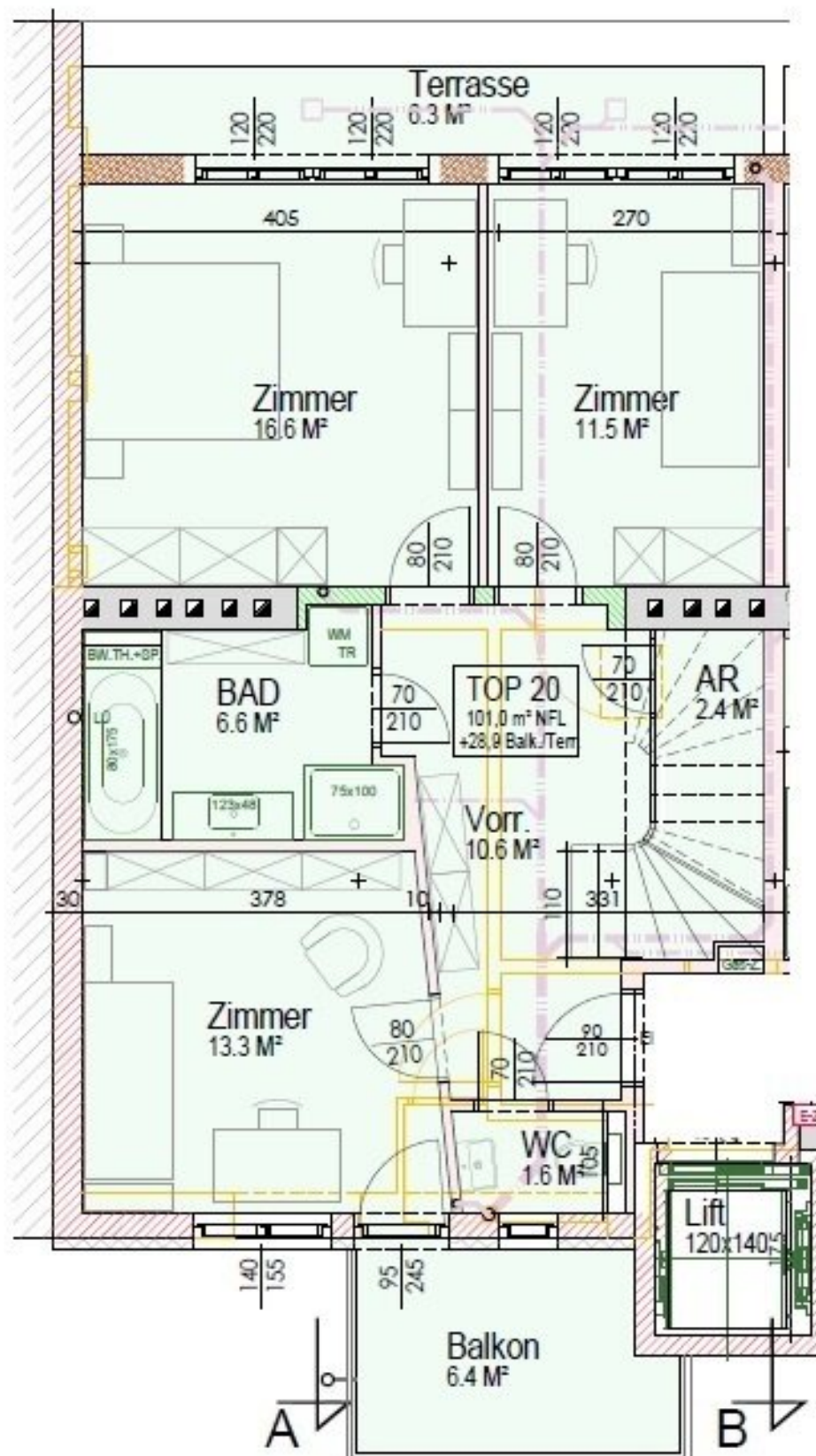
B
BIEBER &
SOHN

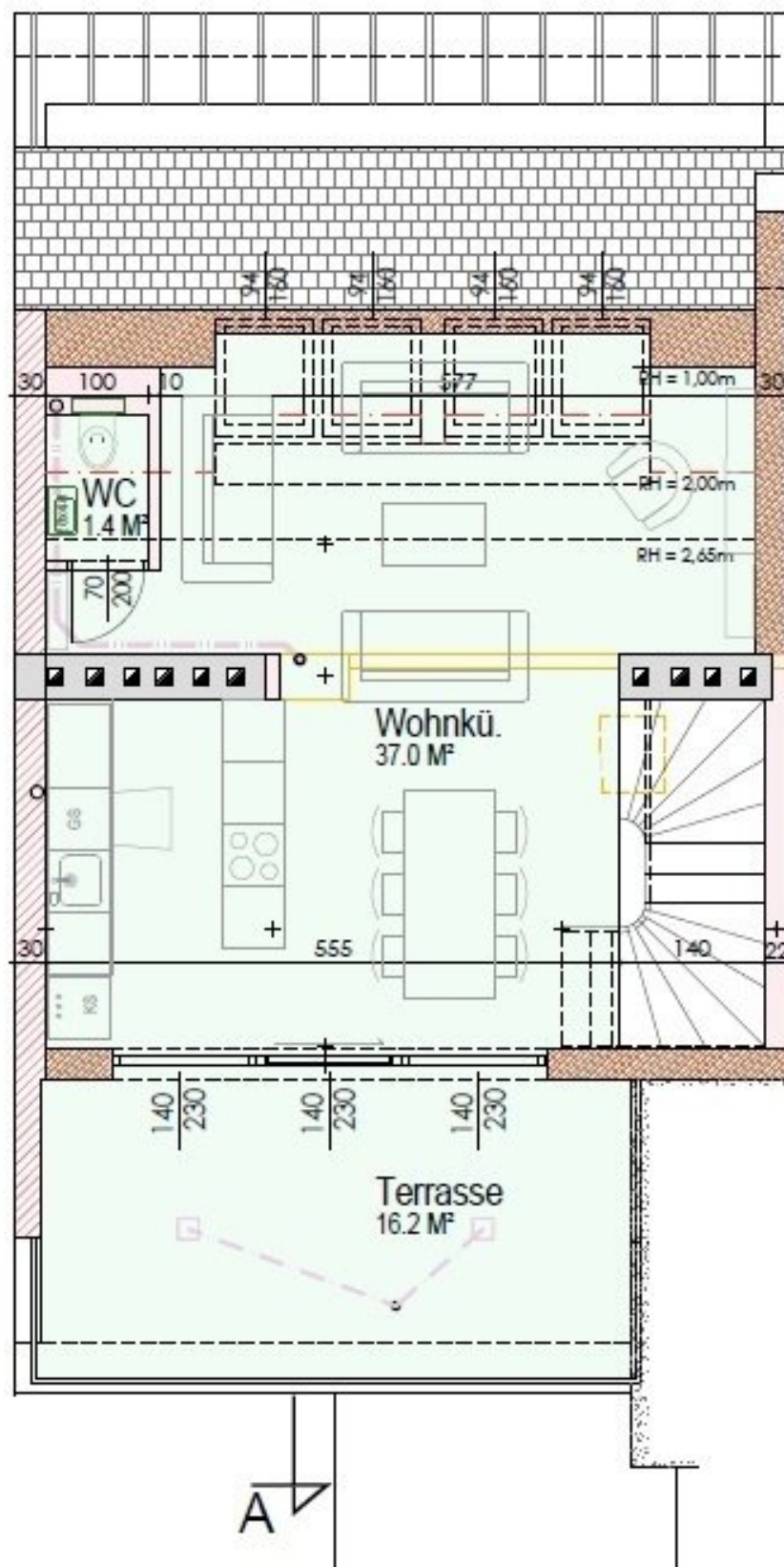


B
BIEBER &
SOHN









Objektbeschreibung

Die im Jahre 2021 neu errichteten Dachgeschosswohnung befinden sich in einem renovierten, 1914 erbauten Mehrparteienmietwohnhaus im 4. Liftstock.

Die exklusive und hochwertige, gesamt ca. 131m² große und helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Terrassen bietet alles an – architektonisch durchdacht, zweigeschossig angelegt, Nord- und Süd ausgerichtet, exklusive und hochwertige Ausführung, unverwechselbaren und unverbaubaren Fernblick - ausgehend vom Wilhelminenberg über den Kahlenberg und Leopoldsberg, über weite Teile der innerstädtischen Bezirke (Stephansdom, AKH, etc.) bis weit über die Donau, Richtung UNO City und angrenzende Umlandgemeinden.

Vom Eingangsbereich aus sind 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres Zimmer mit Südbalkon, das Bad mit Wanne, ein separates WC, ein Abstellraum und der Aufgang in das Obergeschoss zu erreichen. Der geräumige und lichtdurchflutete Ess-/Küchenbereich mit Ausgang auf die großzügige, ca. 16m² große Südterrasse und das offen gehaltene Wohnzimmer befinden sich im Dachgeschoss sowie ein separates Gäste-WC.

Von schönen Parkettböden in den Wohnbereichen über elegante und hochwertige Verfliesung im Küchen- und Badebereich, komplett eingerichtete, moderne Küche samt Markengeräten, hochwertige Isolierglas Fenster mit südseitig ausgerichteter Beschattung durch Jalousien, Klimaanlage, Gegensprechanlage, Kabelanschluss und einem Kellerabteil ist alles vorhanden.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein leistungsstarkes und umweltfreundliches Gasbrennwertgerät, die Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.

Die Lage als auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, in einem Umkreis von 10 Gehminuten ist alles erreichbar - die Buslinie 10A und 12A, die Straßenbahnlinie 49 und die U-Bahnlinie U3 Johnstrasse mit dem berühmten Meiselmarkt, der den täglichen Einkauf zum Genuß macht!

Miete (netto): 1.673,88 EUR

Betriebskosten (netto): 235,21 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 190,91 EUR

Gesamtmiete: 2.100,00 EUR

Kaution: 8.000,00 EUR

Abgabengebühr: 900,00 EUR (administrative und organisatorische Abwicklung und rechtliche Prüfung)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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