

**HOCHWERTIGER ERSTBEZUG - 4 ZIMMER
DG-MAISONETTE MIT PANORAMA BLICK ÜBER WIEN**



Objektnummer: 7320/505

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,57 m²
Nutzfläche:	123,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.873,48 €
Kaltmiete (netto)	2.280,00 €
Kaltmiete	2.612,25 €
Betriebskosten:	332,25 €
USt.:	261,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3





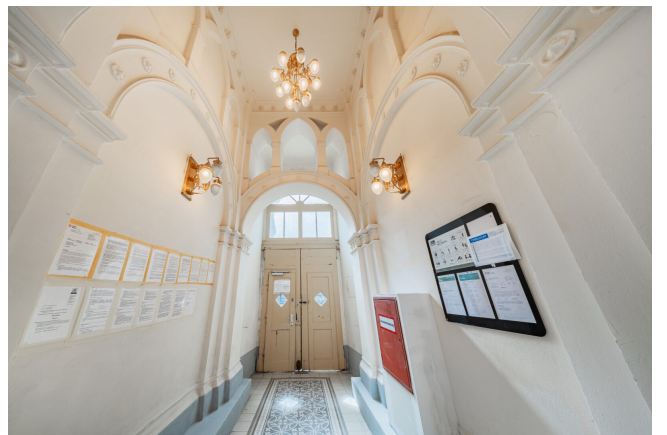




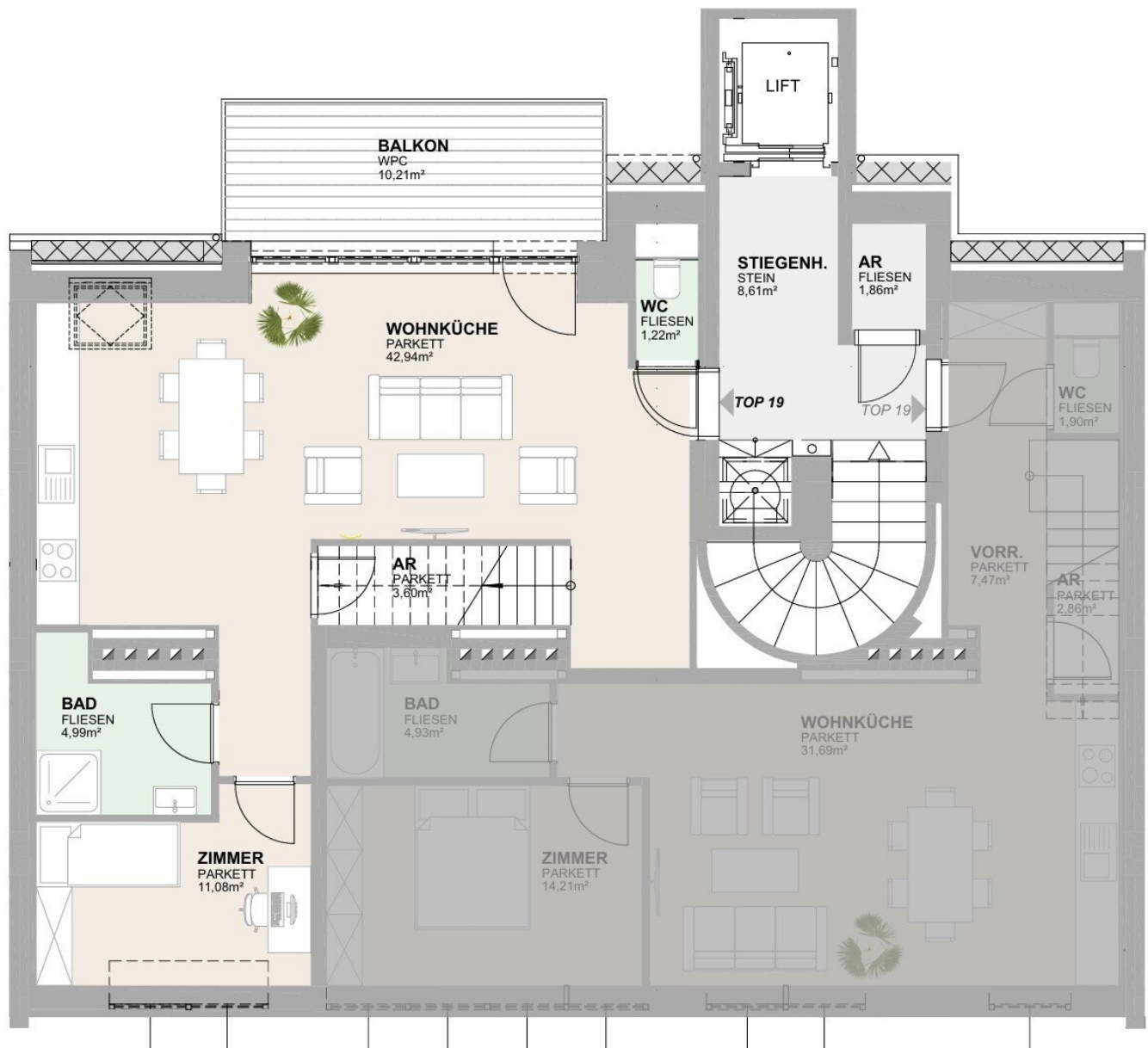


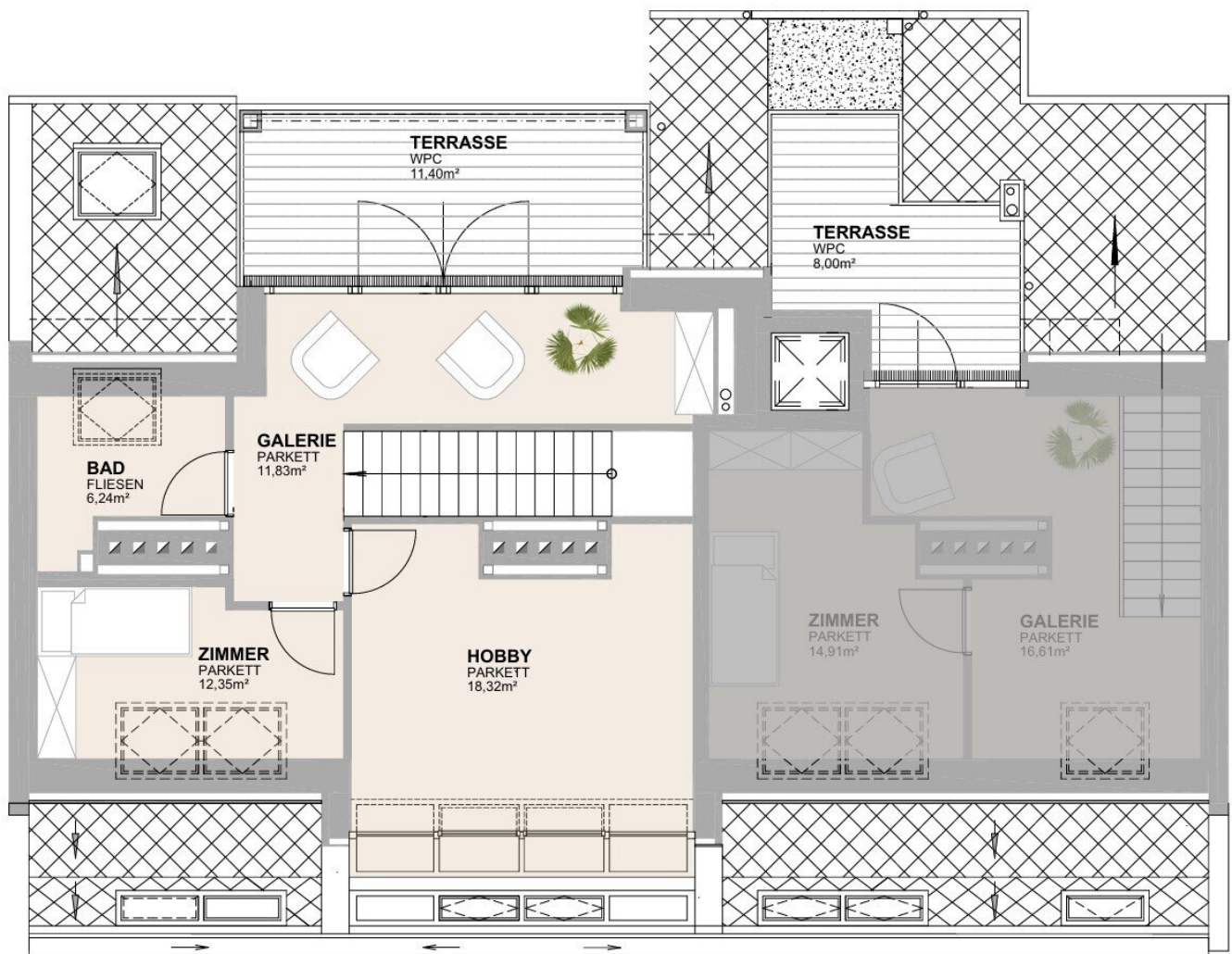












Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette, die modernsten Wohnkomfort mit einem spektakulären Ausblick auf die Wiener Stadt verbindet. Auf ca. 115 m² Wohnfläche und zwei Ebenen bietet dieses lichtdurchflutete Zuhause ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und gleich zwei großzügige Außenflächen.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit optimaler Infrastruktur. Öffentlicher Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Kombination aus städtischer Lage und ruhigem Wohnen über den Dächern Wiens macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Design, viel Licht und einen unvergleichlichen Ausblick suchen. Perfekt geeignet für Paare, Familien oder als stilvolle Stadtresidenz.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 115 m²

NFL: ca. 124 m²

Zimmer: 4 + Galerie

WC: 1

Bad: 2

Lift: ja

AR: 1

Terrasse: 1 (ca. 12 m²)

Balkon: 1 (ca. 11 m²)

Beschreibung:

EBENE 1

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein einladendes Entrée, das nahtlos in die großzügige Wohnküche übergeht:

- Offene Wohnküche mit großen Fensterflächen und direktem Ausgang auf den ca. 11 m² Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer
- Die Wohnküche bildet das Herz im unteren Geschoss: ein heller, offener Raum, der Wohnen, Kochen und Genießen perfekt vereint.
- Separates WC mit moderner Ausstattung
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

EBENE 2

Eine elegante Treppe führt in die zweite Ebene der Wohnung, die sich als privater Rückzugsbereich präsentiert.

Hier erwarten Sie:

- Zwei weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer
- Modern gestaltetes Badezimmer, hochwertig ausgestattet
- Von der Galerie gelangt man auf die ca. 12 m² große Terrasse, die durch ihren freien, unverbauten Blick über die Dächer Wiens beeindruckt.
- Großzügige Galerie, die als Leseecke, Home-Office oder Lounge-Bereich ein architektonisches Highlight darstellt.

Ausstattung:

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage

- Hochwertige Armaturen
- Fußbodenheizung
- Lift
- Abstellraum
- Klimaanlage **in jedem Zimmer**
- Terrasse mit Stadtblick
- Luftwärmepumpe

Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. BK: 2.873,48

Kaution: 3 BMM

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap