

**Großzügige Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmer und  
Terrasse mit Fernblick | Wohllebengasse 7 | 1040 Wien**



**Objektnummer: 4724/19504**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Wohllebengasse        |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien             |
| Baujahr:                      | 1912                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Nutzfläche:                   | 208,60 m²             |
| Zimmer:                       | 4,50                  |
| Bäder:                        | 3                     |
| WC:                           | 2                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 130,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,42                |
| Gesamtmiete                   | 4.632,38 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 3.529,36 €            |
| Kaltmiete                     | 3.883,98 €            |
| Betriebskosten:               | 292,04 €              |
| Heizkosten:                   | 300,00 €              |
| USt.:                         | 448,40 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko



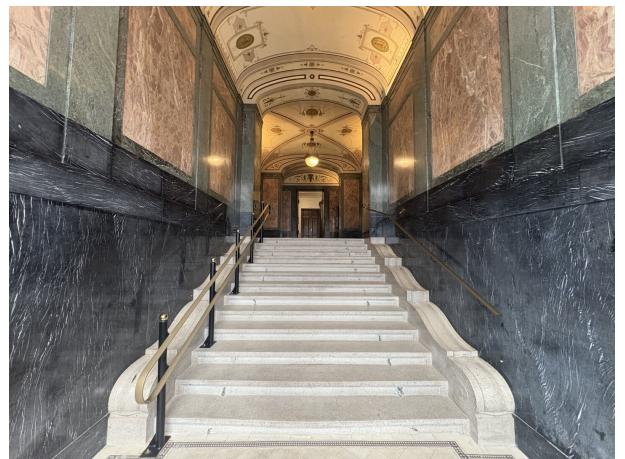
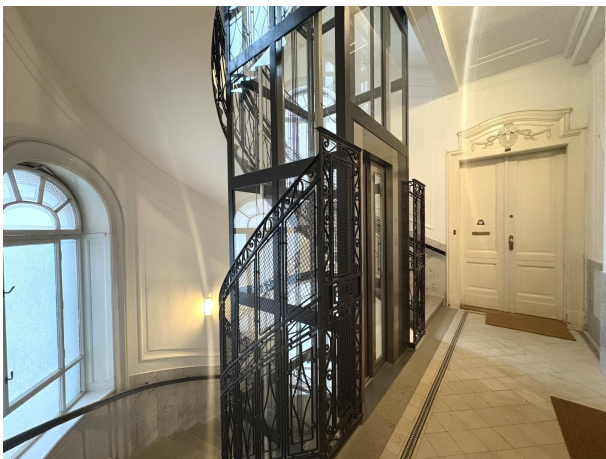




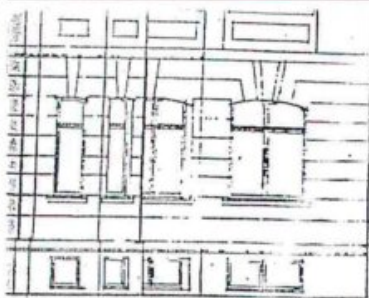




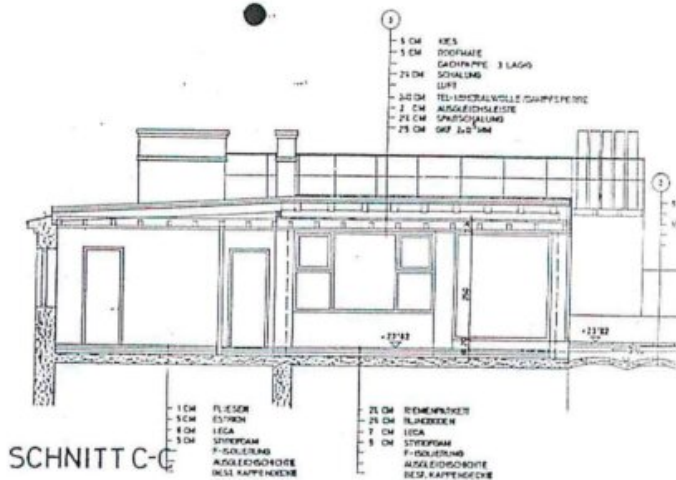




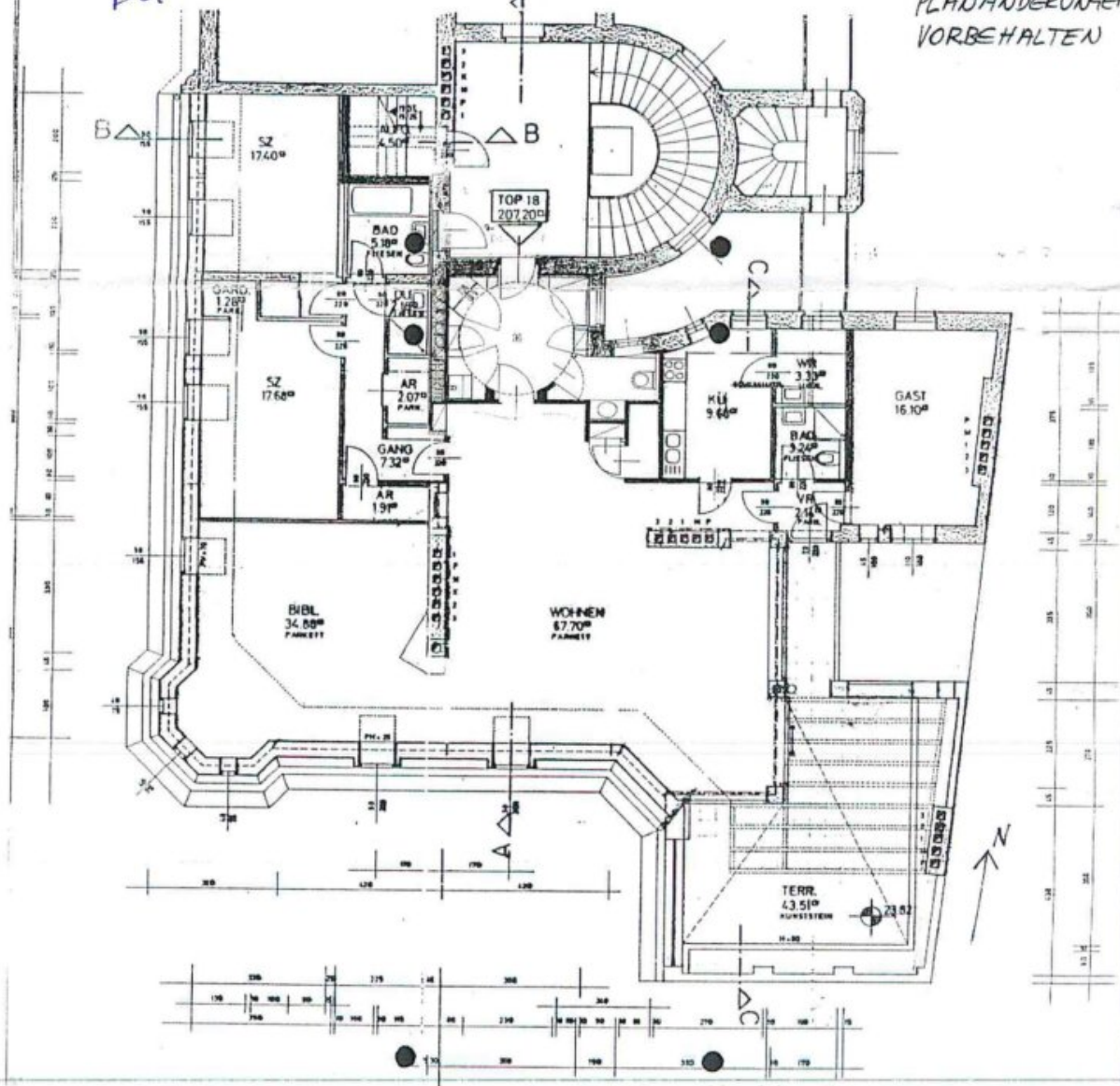




WIEN 4,  
WOHLLEBENGASSE 7  
DACHAUSBAU  
TOP 18  
DA



PLANÄNDERUNGEN  
VORBEHALTEN





## Objektbeschreibung

Exklusives Dachgeschoss-Juwel im Herzen von Wien – 4 Zimmer, 208,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und traumhafter Stadtblick

Diese großzügige und gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich im 1. DG eines hochwertigen Wohnhauses im begehrten 1040 Wien. Mit einer Fläche von beeindruckenden 208,6 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen und höchste Wohnansprüche.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit 4 geräumigen Zimmern, die viel Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste bieten. Besonders hervorzuheben sind die drei modernen Bäder sowie zwei separate WCs, die Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau garantieren. Entspannen Sie in der großzügigen Badewanne und genießen Sie den Luxus mehrerer Nassbereiche.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die sonnige Terrasse mit Südausrichtung, die Ihnen einen herrlichen Ausblick über die Dächer Wiens schenkt – ein perfekter Ort zum Genießen, Entspannen oder für gesellige Abende mit Freunden.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen unterstreichen den gepflegten Zustand der Wohnung. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Beheizt wird das Objekt komfortabel und effizient mittels Gas-Etagenheizung. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank der exzellenten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und erreichen alle wichtigen Ziele schnell und bequem. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit höchstem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein einzigartiges Zuhause in einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Mieten Sie diese exklusive Dachgeschosswohnung und genießen Sie das besondere Flair, das nur eine Immobilie mit solch einer Ausstattung und Lage bieten kann.

Miete: 4.272,38 € – ein fairer Preis für diese außergewöhnliche Wohnqualität in 1040 Wien. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap