

**\*Einzigartig\* Traumhafte Dachgeschosswohnung mit  
privater Dachterrasse**



**Objektnummer: 5387/6722**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.422,84 €
<b>Kaltmiete</b>	2.636,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,53 €
<b>USt.:</b>	263,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

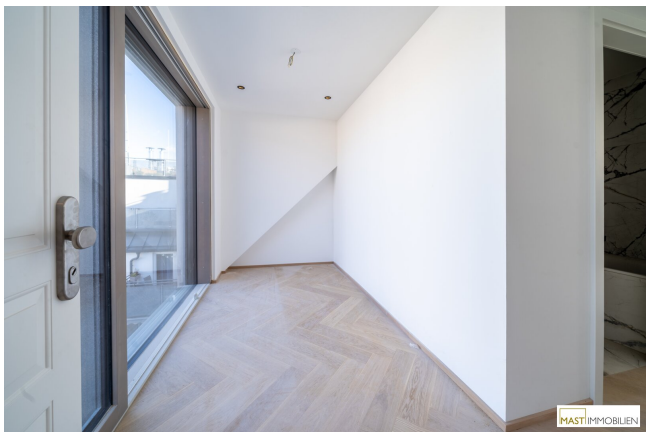
## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

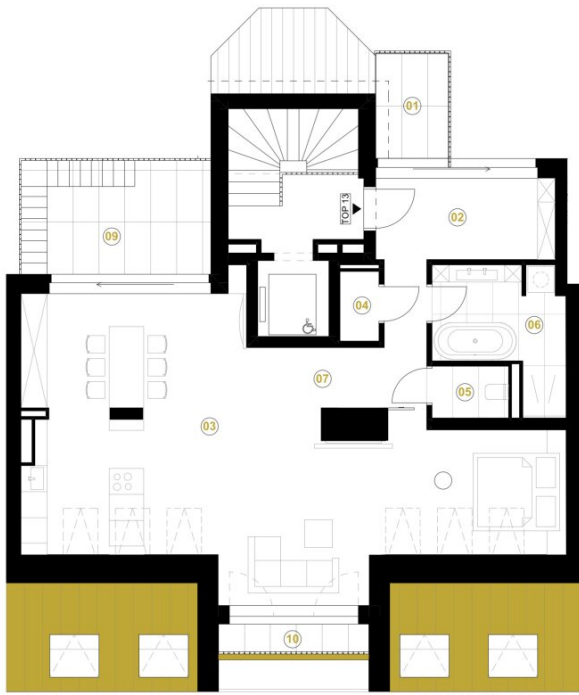
MAST Immo GmbH







planraum®



- 01 **BALKON**  
Steinplatten  
4,14m<sup>2</sup>
- 02 **VORRAUM**  
Parkett  
8,74m<sup>2</sup>
- 03 **WO/KO/ES**  
Parkett  
51,89m<sup>2</sup>
- 04 **AR**  
Parkett  
1,56m<sup>2</sup>
- 05 **WC**  
Fliesen  
2,12m<sup>2</sup>
- 06 **BAD**  
Fliesen  
7,94m<sup>2</sup>
- 07 **GANG**  
Parkett  
5,61m<sup>2</sup>
- 08 **ZIMMER**  
Parkett  
18,08m<sup>2</sup>
- 09 **TERRASSE**  
Steinplatten  
10,48m<sup>2</sup>
- 10 **FRANZ. BALKON**  
Steinplatten  
2,74m<sup>2</sup>

planraum zt GmbH | architektur & baumanagement  
WIEN · AMSTETTEN · KITZBÜHEL  
www.planraum.com

**5**Y  
WE  
STROH

**Stroheckgasse 5  
1090 Wien**



**Erdgeschoss**

TOP 13

Wohnnutzfläche: 95,94m<sup>2</sup>  
Freifläche: 68,24m<sup>2</sup>



MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung:

Der Gebäudekomplex umfasst insgesamt 13 hochwertige Mietwohnungen, die in einer ruhigen und zugleich optimal angebundenen Lage liegen.

Alle Wohnungen bieten **private Außenbereiche** wie Terrassen oder Balkone die den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten.

## Highlights der Liegenschaft:

- Echtholz-Frischgrätenparkett in den Wohnräumen
- Keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- Effiziente Fernwärmeheizung
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Tischlerküche mit Bosch Geräten
- Elektrische Außenbeschattung bei allen hofseitigen Fenstern
- Klimaanlage im Wohnzimmer im 4.OG bis 2. DG
- Vorbereitungen für Klimaanlage in allen anderen Wohnungen
- Durchdachtes Raumkonzept
- Absolutes Luxusfeeling!

- Personenaufzug

## Lage:

### **Im Herzen des 9. Bezirks gelangen diese exklusiven Mietwohnungen auf den Markt.**

Die Lage ist ideal für Stadtliebhaber und Pendler gleichermaßen. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen, die eine schnelle und bequeme Anbindung ins Stadtzentrum und zu den umliegenden Bezirken bieten. Der nahe gelegene Donaukanal lädt zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Für eine perfekte Nahversorgung sorgen die zahlreichen Geschäfte, Supermärkte und Cafés, die in unmittelbarer Umgebung zu finden sind.

Mit ihrer zentralen Lage kombiniert die Wohnanlage modernen Komfort, urbanen Lebensstil und die Nähe zur Natur und schafft so ein erstklassiges Wohnkonzept im 9. Bezirk.

Details Wohnung Top 13:

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und bietet eine großzügige **Wohnfläche von 95,94 m<sup>2</sup> sowie eine herrliche Freifläche von 68,24 m<sup>2</sup>.**

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- **Vorraum:** ca. 8,74 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 7,94 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 2,12 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** ca. 51,89 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** ca. 18,08 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 10,48 m<sup>2</sup>



- **Balkon:** ca. 4,14 m<sup>2</sup>
- **Franz. Balkon:** ca. 2,74 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 50,88 m<sup>2</sup>

Durch Einbau eines Rauntrenners, lässt sich das Schlafzimmer ideal abgrenzen!

Mehr Fotos folgen in Kürze!

Überzeugen Sie sich selbst von der Attraktivität dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
 Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <500m  
 Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap