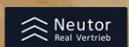


**ÜBER DEN DÄCHERN VON WIEN - 2-ZIMMER  
MAISONNETTEWOHNUNG MIT GEMÜTLICHER GALERIE -  
TERRASSE - LICHTDURCHFLUTET**



**Objektnummer: 4462**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	67,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.395,30 €
Kaltmiete (netto)	1.096,34 €
Kaltmiete	1.268,46 €
Betriebskosten:	163,70 €
USt.:	126,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**











Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



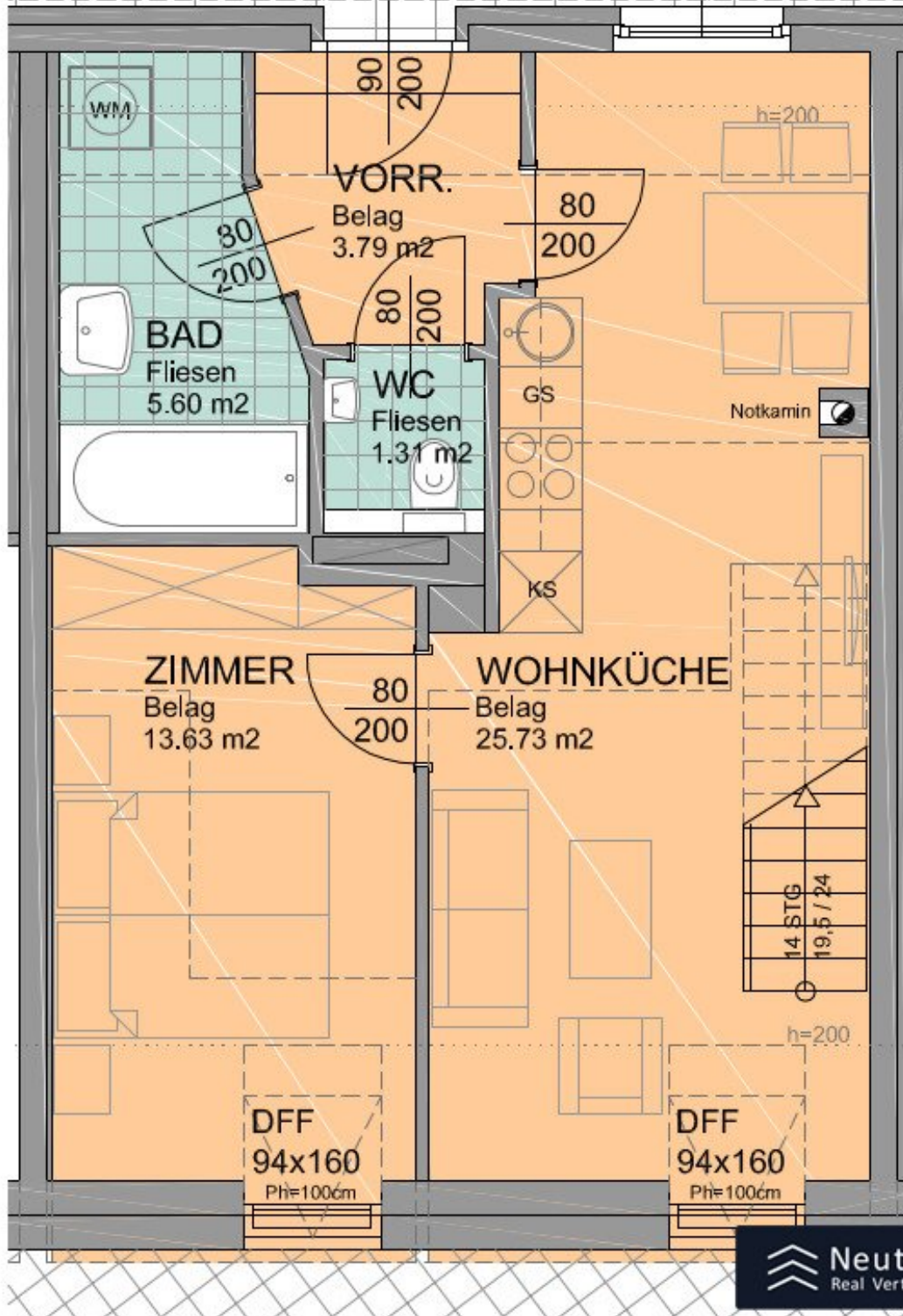


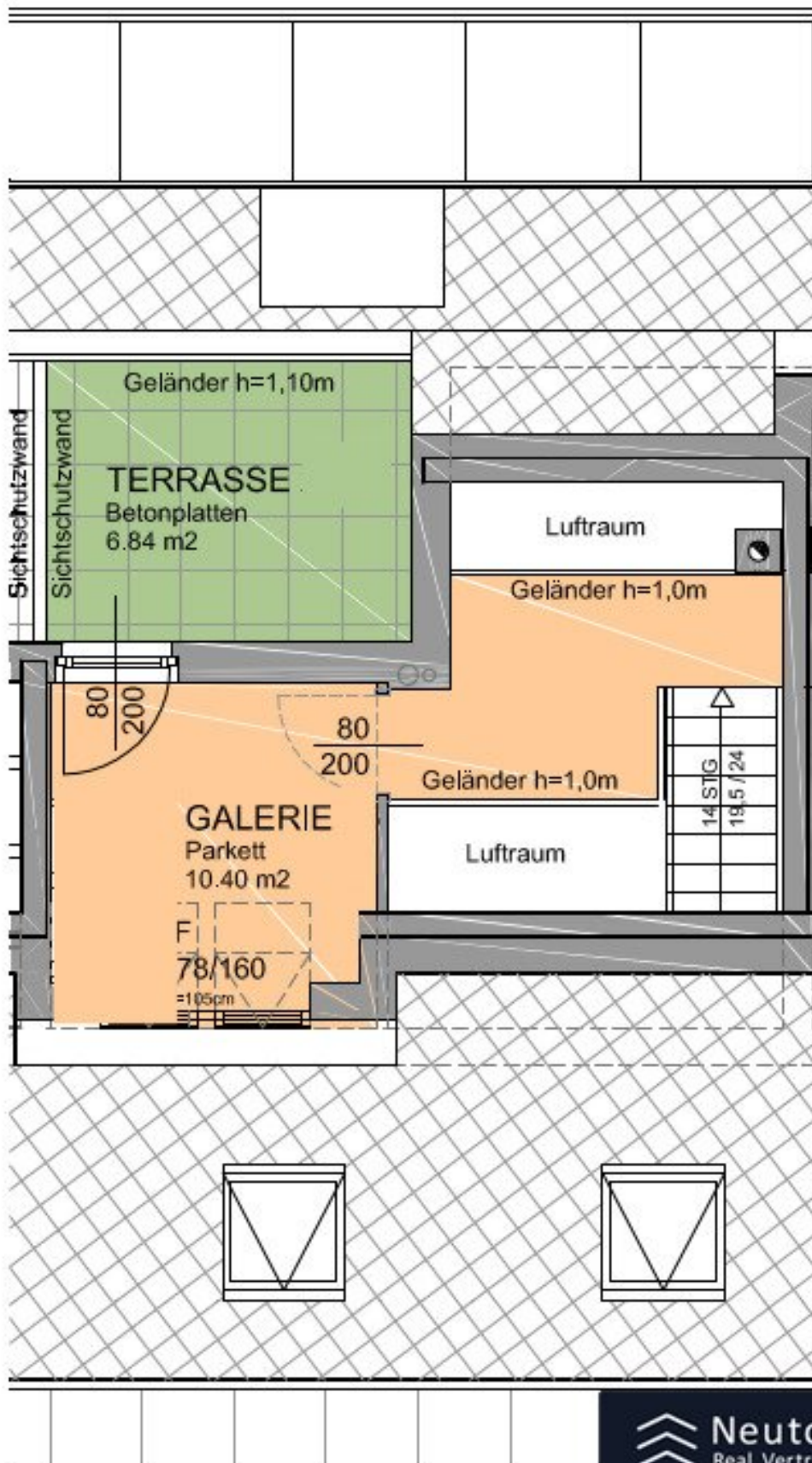


Geländer h=1,10m

# ÜBERDACHTER LAUBENGANG

Betonplatten  
34.32 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Einbauküche, großzügigem Galeriebereich und einer ruhigen Dachterrasse, gelegen in bester, infrastrukturell perfekt angebundener Lage.

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 60,46 m<sup>2</sup>

Terrasse: 1, ca. 6,84 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 - Galeriebereich kann als Zimmer genutzt werden

Bad: 1, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: 1, separat

Küche: ja, voll möbliert, offene Wohnküche

Stock: Dachgeschoss DG1 und DG2

Heizung: Zentral, Fußbodenheizung

Lift: ja

### Beschreibung

In zentraler und hervorragend angebundener Lage erwartet Sie diese exklusive Neubau-Maisonettewohnung, die mit durchdachtem Design, hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Dachterrasse überzeugt. Schon der Weg zu Ihrem neuen Zuhause gestaltet sich komfortabel: Ein Lift bringt Sie direkt ins Dachgeschoss, von wo aus Sie nur wenige Schritte von Ihrer Traumwohnung entfernt sind. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus Sie das modern verflieste Badezimmer mit großzügiger Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie das separate WC erreichen. Der offene Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und punktet mit seiner lichtdurchfluteten Atmosphäre dank großer Fensterflächen. Hier schließt sich eine hochwertige, voll

ausgestattete Einbauküche an, die zum Kochen und Genießen einlädt. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen und schafft eine gemütliche Rückzugszone. Eine elegante Treppe führt Sie ins Obergeschoss, wo ein großzügiger Galeriebereich auf Sie wartet. Dieser kann flexibel als Arbeitszimmer, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist die angrenzende Dachterrasse, die mit ihrem Blick in den ruhigen Innenhof ein perfekter Ort für Entspannung und Erholung ist. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Die Umgebung bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese außergewöhnliche Maisonette vereint modernes Design, hohen Wohnkomfort und absolute Ruhe – eine Oase mitten in der Stadt.

## **Kosten**

**Brutto HMZ:** € 1.395,30 inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

**Kaution:** € 4.185,89

**Provision:** keine

## **Lage + Infrastruktur**

Direkt bei der U4/U6 Station Längenfeldgasse gelegen, werden Sie die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr missen wollen. In nur wenigen Minuten zum Karlsplatz oder zum AKH, von hier führen gelangen Sie im Handumdrehen an die verschiedensten Orte. Die Nahversorger im Haus sorgen für kürzeste Wege beim Einkaufen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap