

Penthousewohnung mit Dachgarten beim Stadtpark



Objektnummer: 25011

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salesianergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Gesamtmiete	4.053,42 €
Kaltmiete (netto)	3.309,90 €
Kaltmiete	3.684,93 €
Betriebskosten:	331,40 €
USt.:	368,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



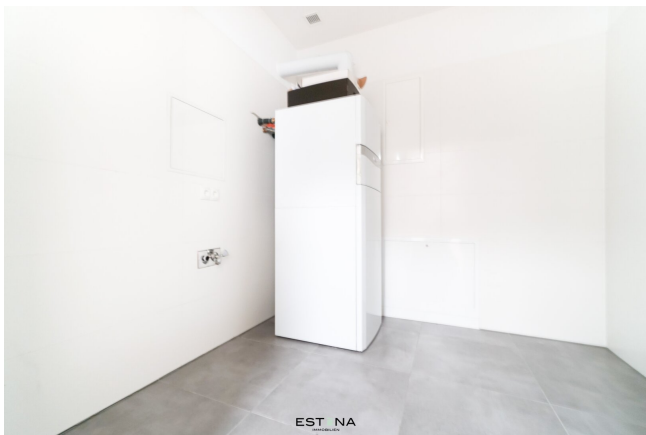
Mag. Bettina Zaininger

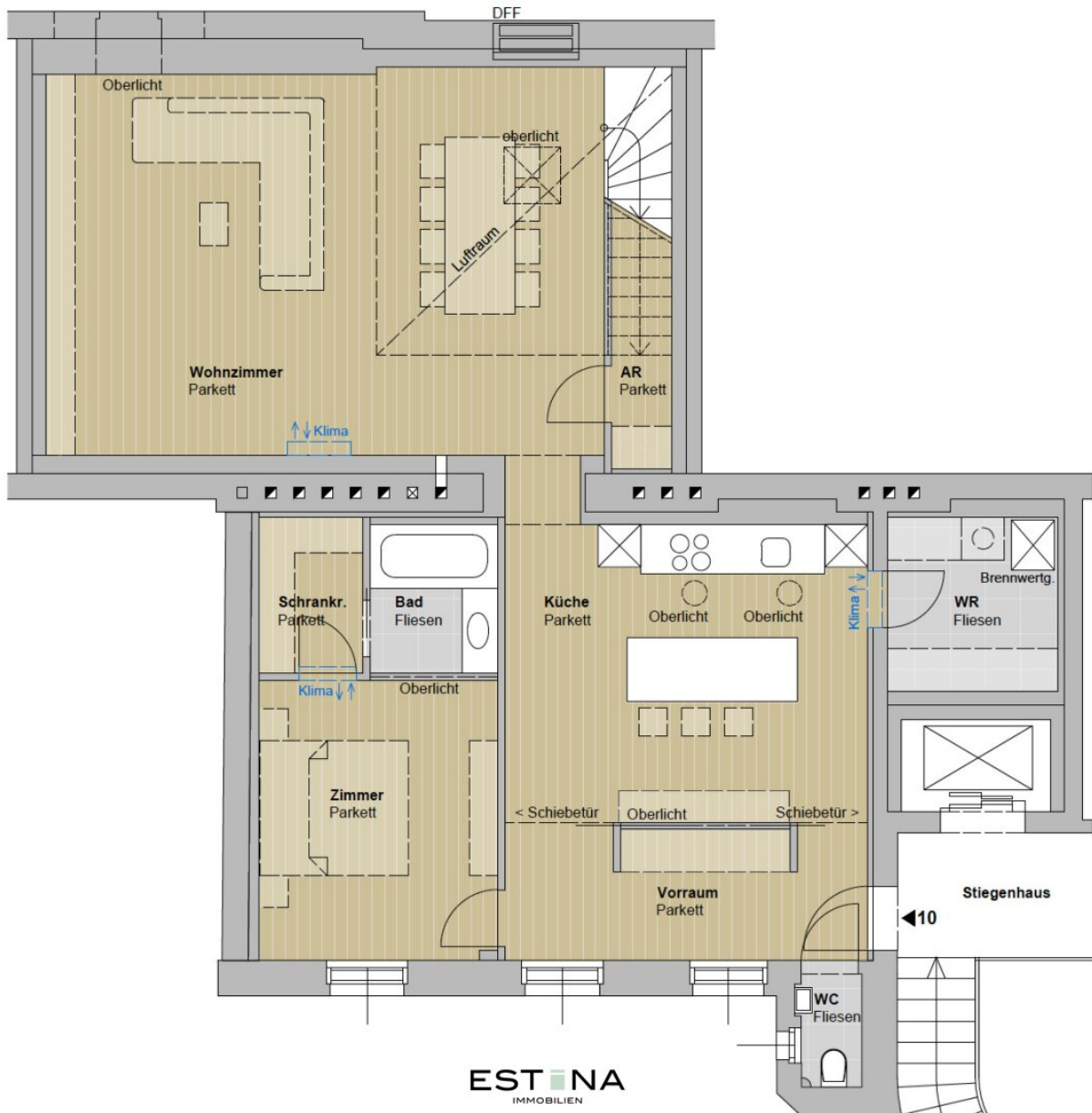
ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12













Objektbeschreibung

In **unmittelbarer Nähe zum Stadtpark** und zur Wiener Innenstadt gelangt eine sonnendurchflutete **Penthousewohnung**, die keine Wünsche offen lässt zur Vermietung. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines repräsentativen Gründerzeithauses und überzeugt mit ihrem einzigartigen **Dachgarten mit Weitblick**. Genießen Sie den Sonnenuntergang auf Ihrer privaten Terrasse und erleben Sie die Stadt aus einer neuen Perspektive. Die Wohnung steht ab März 2025 nach Teilsanierung zur Verfügung und kann ab sofort besichtigt werden.

Raumaufteilung untere Ebene:

- Vorraum mit Platz für einen großen Garderobenschrank
- Moderne, voll ausgestattete **Küche mit Kücheninsel**
- **Großzügiger Essbereich mit sehr hoher Deckenhöhe** und der Möglichkeit eine imposante Esstischbeleuchtung umzusetzen
- Kuschelige Wohnbereich unter der Galerie
- **Schlafzimmer mit Schrankraum und Badezimmer en-suite**
- **Wirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss
- Separates **WC mit Waschbecken und Fenster**
- Weiterer **Abstellraum**

Raumaufteilung obere Ebene:

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

- **Wintergarten – ideal auch als Arbeitszimmer** zu gestalten
- Ausgang auf die Dachterrasse mit Sonnendeck und Dachgarten

Ausstattung:

- Parkettböden in allen Wohnräumen
- **Klimaanlage** in allen Zimmern, inkl. Wintergarten
- **Wintergarten mit elektrischen Außenjalousien** und Sichtschutz
- **Begrünte Dachterrasse mit Sonnendeck**

Zusätzlich besteht die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe einen **PKW-Stellplatz** in anzumieten (EUR 156,- brutto/Monat)

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Stadtpark** – dem grünen Herzen der Stadt – und bietet durch ihre zentrale Lage eine perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die U4 Stadtpark ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kosten:

Miete: € 4.053,42 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 12.160,00

Provision: zahlt der Abgeber

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60**.

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