

EXKLUSIVE 4 ZIMMER-MAISONETTE NAHE MAURER HAUPTPLATZ



Objektnummer: 1693/178

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,32 m ²
Nutzfläche:	125,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	2.900,00 €
Kaltmiete (netto)	2.181,81 €
Kaltmiete	2.636,36 €
Betriebskosten:	454,55 €
USt.:	263,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













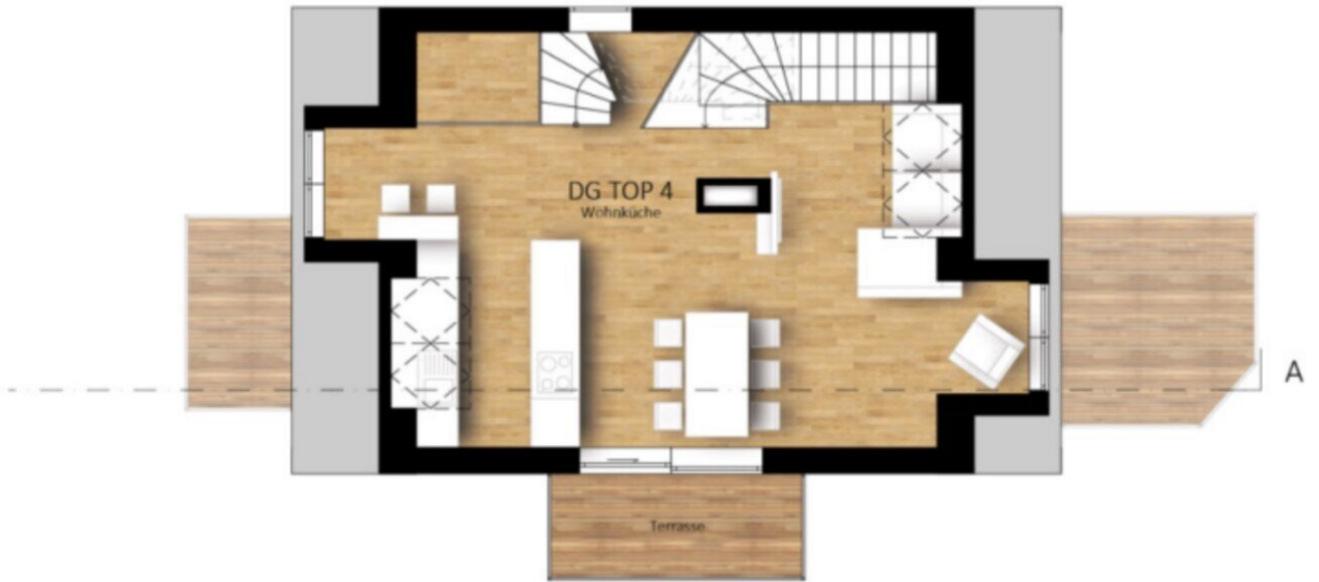




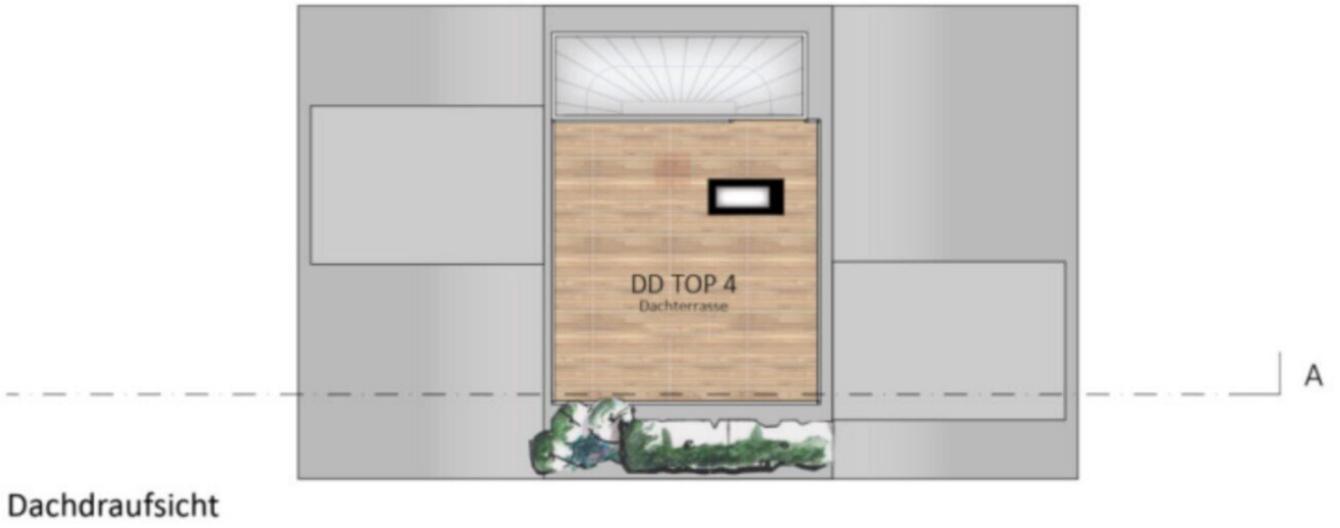




Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Objektbeschreibung

**HOCHWERTIGES ZWEIFAMILIENHAUS-PROJEKT MIT LUFTWÄRMEPUMPE +
BODENKÜHLUNG + STELLPLATZ IN GRÜNRUHELAGE.**

NUR NOCH 1x WOHNUNG FREI!

Diese **moderne 4-Zimmer-Dachgeschoß-Maisonette** ist die **letzte verfügbare Einheit** eines **exklusiven Wohnprojekts** bestehend aus **zwei Wohnhäusern** mit **jeweils nur zwei Wohneinheiten**. Das Projekt wurde **2022 fertiggestellt** und besticht durch seine **lichtdurchfluteten Wohnräume, die hochwertige Bauweise und Ausstattung sowie dem perfekten Grundriss**. Genießen Sie den Luxus von **großzügigen Freiflächen (Balkon, 2x Terrassen und 1x Dachterrasse)** mit **Blick ins Grüne**, die zum Entspannen einladen. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz vor der Haustüre.

Die 4 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 109m² + ca. 32m² Freifläche (Balkon + 3x Terrassen) und gliedert sich wie folgt:

Obergeschoß:

- Vorzimmer
- 1x Schlafzimmer mit Balkon
- 1x Schlafzimmer mit Panoramafenster (**Anschluss einer Badewanne wäre möglich**)
- 1x Schlafzimmer mit großer Terrasse
- modernes Bad mit Wanne, Waschbecken, LED-Spiegel und Handtuchtrockner
- separates WC

Dachgeschoß:

- großzügiger offener Wohn-/Essbereich mit vorbereiteten Anschlüssen für eine moderne Küche
- Zugang zur Terrasse und Dachterrasse

Dachterrasse mit 360° Blick über Wien

Die luxuriöse Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Echtholzparkett mit Landhausdielen (Eiche Country)
- Fußbodenheizung + Kühlung
- moderne mehrfachverglaste Fenster
- elektrische außenliegende Beschattungen (Außenraffstores und Markisetten)
- luxuriöse Fliesen in Bad und WC
- hochwertige Armaturen in Bad und WC (matt schwarz)
- Handtuchheizkörper
- vorbereitete Anschlüsse für Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen

- einbruchshemmende Sicherheitstür

- Video-Gegensprechanlage

Das Haus wird mittels **moderner Luftwärmepumpe geheizt und gekühlt**. Anschlüsse für eine zusätzliche **Klimaanlage** sind vorbereitet.

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

OPTIONAL kann ein **Parkplatz mit Carport** und **Vorbereitung für eine E-Ladestation** um **EUR 100,- pro Monat** angemietet werden.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt.: **€ 2.900,-**

Kaution: EUR 8.700,-

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

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 <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap