

ERSTBEZUG - Traumhafte Maisonettewohnung mit großzügiger Terrasse



Terrasse

Objektnummer: 6653/674

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,14 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	2.950,00 €
Kaltmiete (netto)	2.367,07 €
Kaltmiete	2.681,81 €
Betriebskosten:	262,28 €
USt.:	268,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

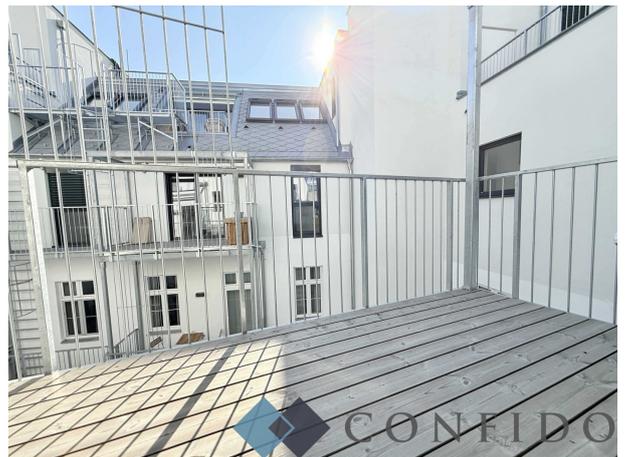
Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11















DG 1



DG 2



Flächenaufstellung

Wohnküche	37,83 m ²
Zimmer	14,89 m ²
Zimmer	13,04 m ²
Bad	6,85 m ²
WC	1,63 m ²
Gang	8,53 m ²
AR	3,10 m ²
AR/VR	2,19 m ²
Gang	4,54 m ²
AR/Speis	4,10 m ²
Summe DG 1	96,7 m²
Galerie	7,84 m ²
Bad	4,83 m ²
Zimmer	14,10 m ²
SR	7,67 m ²
Summe DG 2	34,44 m²

TOP 34	131,14 m²
Balkon	4,99 m ²
Balkon	4,99 m ²
Terrasse	16,20 m ²

* Der dargestellte Grundriss der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben und Maße entsprechen nicht Naturmaßen, sind nicht maßstabgetreu und stellen keinen Bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Abbildung ist beispielhaft und ist nur dann Bestandteil der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!

Diese **exklusive Maisonettewohnung** bietet modernen Wohnkomfort **auf zwei Ebenen** mit einer **durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Materialien**. Die **lichtdurchfluteten Räume, zwei Balkone** sowie die **großzügige Terrasse** laden zum Wohlfühlen ein.

1. Etage:

Beim **Betreten der Wohnung** gelangen Sie zunächst in den **Vorraum (VR, 4,54 m²)**, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum/VR (ca. 2,19 m²)** für zusätzlichen Stauraum. Der großzügige **Wohn- und Essbereich (ca. 37,83 m²)** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lassen sich gemütliche Abende verbringen, und durch die offene Küche entsteht ein harmonisches Wohngefühl. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einem **der beiden Balkone (4,99 m²)**, ideal für ein Frühstück im Freien. Zudem befindet sich in dieser **Etage ein Abstellraum (ca. 4,10 m²)** für die optimale Vorratshaltung. Über einen Flur erreichen Sie zwei **Schlafzimmer (ca. 14,89 m² & ca. 14,03 m²)**, die sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office eignen. **Beide Zimmer** bieten viel Tageslicht und sind ebenfalls mit **hochwertigen Parkettböden** ausgestattet. Ergänzt wird diese Etage durch ein **modernes Badezimmer mit Badewanne (ca. 6,85 m²)** mit **hochwertigen Fliesen** und sanitären Einrichtungen. Ein **zweiter Balkon (4,99 m²)** steht von **einem der Schlafzimmer** aus zur Verfügung und bietet einen zusätzlichen privaten Außenbereich.

2. Etage:

Über eine Treppe gelangen Sie in das **zweite Dachgeschoss**. Hier befindet sich eine **Galerie (7,84 m²)**, die sich ideal **als Leseecke oder Home-Office** eignet. Das **zweite Badezimmer mit Badewanne (4,83 m²)** bietet zusätzlichen Komfort und vermeidet morgendliche Engpässe.

Ein weiteres **großzügiges Schlafzimmer (ca. 14,10 m²)** mit viel Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet einen idealen Rückzugsort. Ergänzt wird diese Etage durch einen **Raum (ca. 7,67 m²)**, der als **begehrter Kleiderschrank** werden kann. Das absolute Highlight dieser Etage ist die **großzügige Dachterrasse (ca. 16,20 m²)**, die zum Sonnenbaden oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie einlädt.

Dachgeschoss 1:

- Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile
- Zimmer 1

- Zimmer 2
- Bad mit Badewanne
- separate Toilette
- Wohnungsflur
- AR/Speis
- Abstellraum/VR
- Gang
- Balkon 1
- Balkon 2

Dachgeschoss 2:

- Galerie
- Bad
- Zimmer 3
- Schrankraum
- Terrasse (ca. 16,20 m²)

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap