Einzigartiges Townhouse mit großer Dachterrasse in Top Lage des 6. Bezirks

Objektnummer: 4476

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,24 m²
Nutzfläche:	179,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.400,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

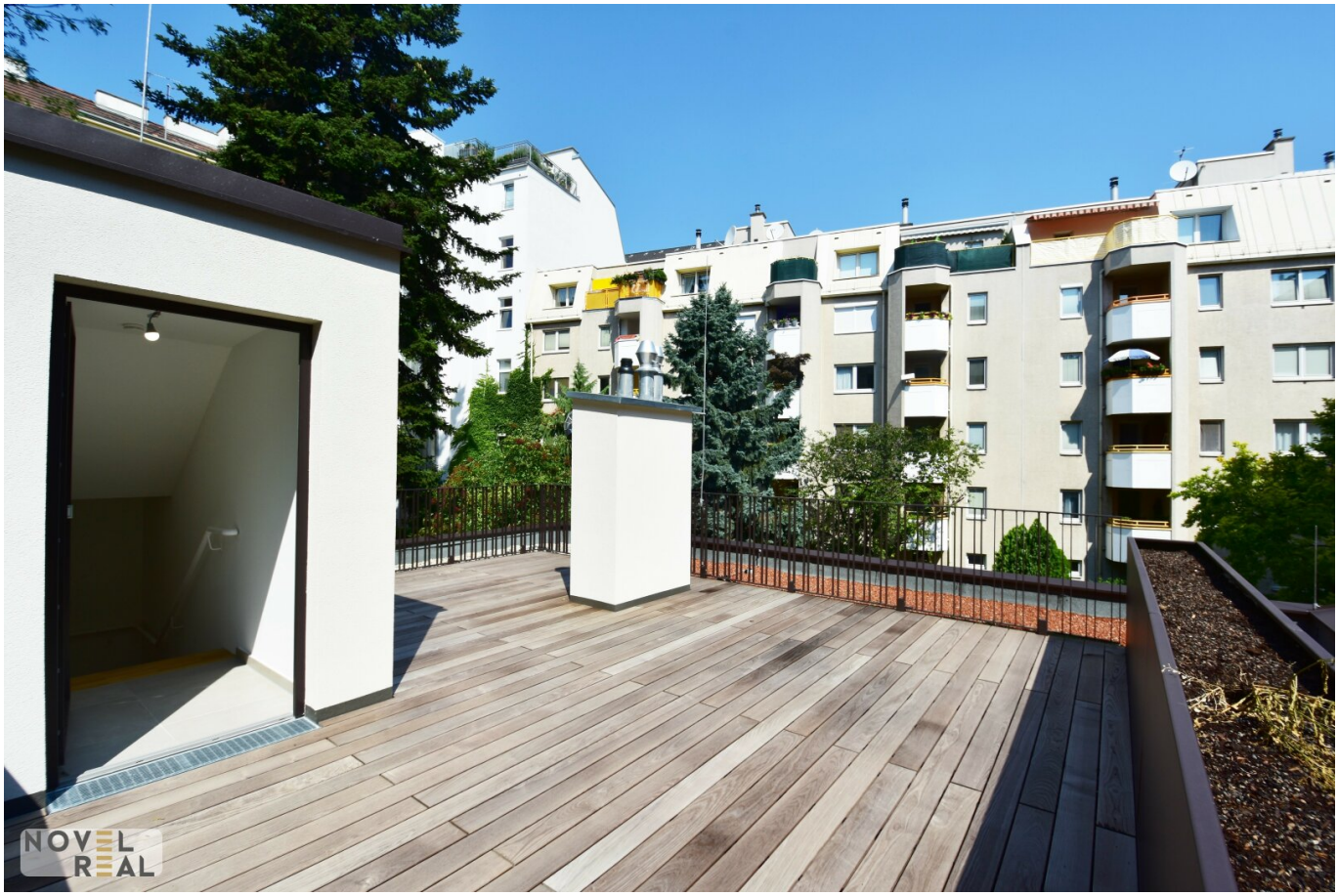
Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


NOVEL
REAL

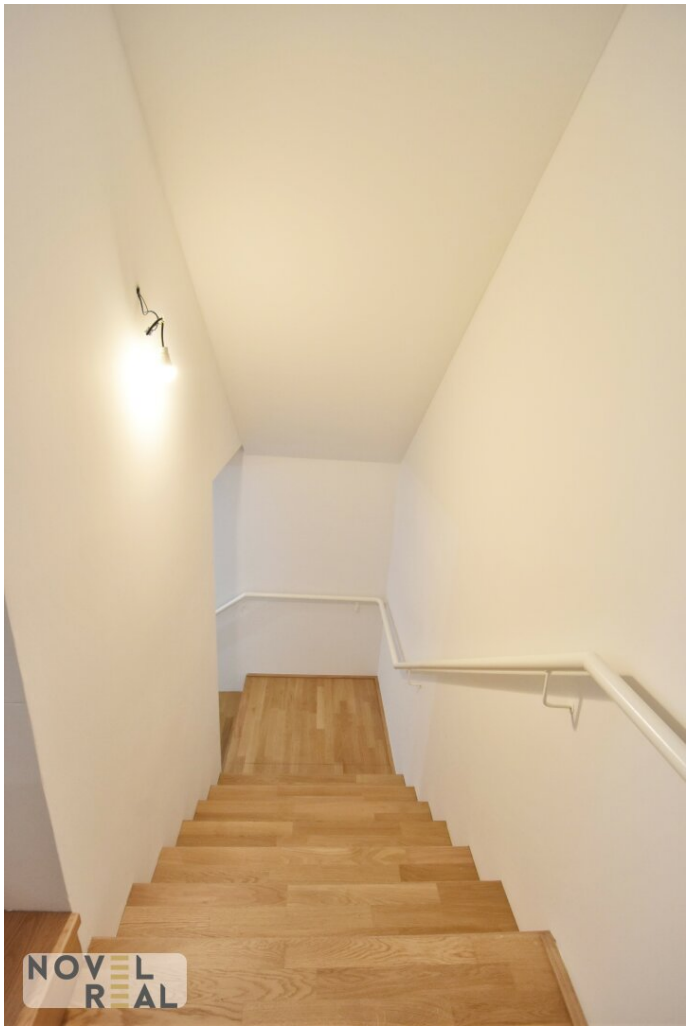
NOVEL
REAL

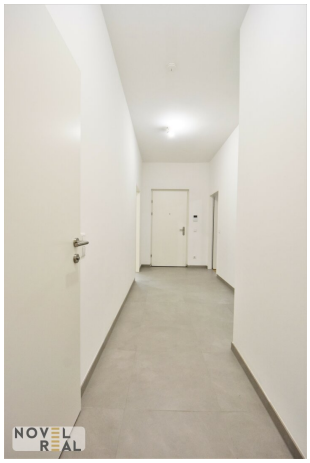
NOVEL
REAL

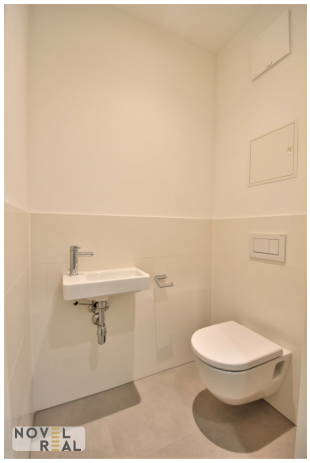
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL







NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

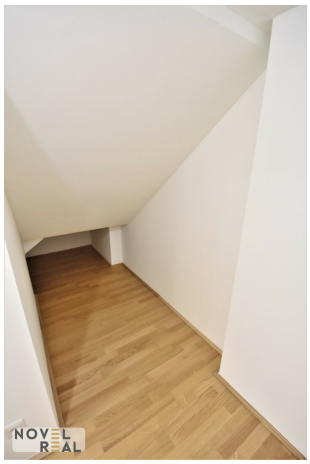
NOVEL
REAL

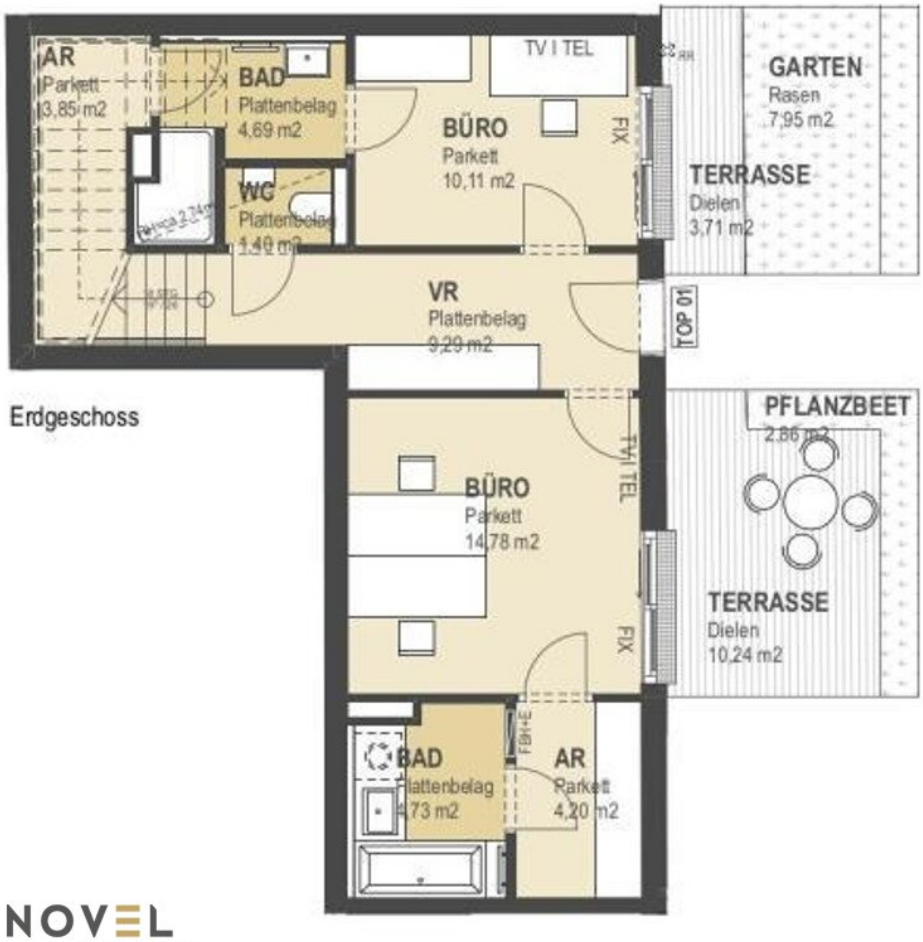
NOVEL
REAL

STIEGE
2
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL


AR
Parkett
3,85 m2
BAD
Plattenbelag
4,69 m2
WC
Plattenbelag
1,40 m2
TV I TEL
BÜRO
Parkett
10,11 m2
FIX
GARTEN
Rasen
7,95 m2
TERRASSE
Dielen
3,71 m2
VR
Plattenbelag
9,29 m2
TOP 01
Erdgeschoss
PFLANZBEET
2,86 m2
BÜRO
Parkett
14,78 m2
TV I TEL
FIX
TERRASSE
Dielen
10,24 m2
BAD
Plattenbelag
4,73 m2
FBH-E
AR
Parkett
4,20 m2

NOVEL REAL

1.Obergeschoss

NOVEL REAL

2 Obergeschoss

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **moderne Wohnung** in hervorragender Lage des 6. Bezirks. Das hochwertige Gebäude besteht aus **3 Ebenen** und befindet sich eingebettet in eine gepflegte Wohnsiedlung. Auf der 1. Ebene befinden sich 2 ruhige Schlafzimmer, welche einen direkten Ausgang auf jeweils eine eigene Terrasse haben, sowie 2 elegante Badezimmer. Auf der 2. Ebene empfängt Sie ein großzügiger Wohn-/Küchenbereich mit eingebauter Markenküche und direktem Ausgang auf eine weitere schöne Terrasse. Die **sonnige Dachterrasse** befindet sich auf der 3. Ebene und lädt zu gemütlichem Entspannen in ruhigem Ambiente ein. Die exklusive Ausstattung beinhaltet einen Vollholzparkettboden, der den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. Bodentiefe 3-fach verglaste Fenster lassen viel Licht herein. Fußbodenheizung und Raumkühlung erlauben eine perfekte Temperaturregelung, die individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Raumaufteilung:

1. Ebene (EG)

1 großes Vorzimmer

2 ruhige Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse

2 elegante Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche)

1 Gäste-WC mit Handwaschbecken

1 Abstellraum

2 Terrassen

2. Ebene

1 großzügiger Wohn-/Küchenbereich

mit eingebauter Markenküche und direktem Ausgang auf die Terrasse

1 elegantes Badezimmer mit Dusche und WC

1 Terrasse

3. Ebene

1 sonnige Dachterrasse

mit Wasseranschluss, Steckdose und Beleuchtung

Ausstattung:

Miele Geräte in der Küche

Sanitärausstattung von Grohe

Vollholzparkettböden in den Wohnräumen

Fußbodenheizung

Klimaanlage von LG

Videogegensprechanlage

elektrische Außenjalousien

bodentiefe 3-fach verglaste Fenster

Lage:

Der 6. Bezirk bietet alles, was sich Urbanisten von einem Leben in der Stadt erwarten. Dank einer sehr dichten Infrastruktur ist Mariahilf einerseits leicht zu erreichen und auch sehr einfach zu verlassen. Zahlreiche Buslinien sowie die U2, U3, U4 und U6 durchqueren den Bezirk. Kindergärten, Schulen und Gymnasien bilden die Basis für eine gediegene Ausbildung und machen den Bezirk für Familien besonders interessant. Mariahilf bietet aber auch viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. 11 Parks stehen den Einwohnern insgesamt zur Verfügung. Der größte Park Mariahilfs ist der Esterhazy-Park mit dem berühmten Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Komplettiert wird das Freizeitangebot durch renommierte Theater und Kinos sowie dem zum kulinarischen Hot Spot avancierte Naschmarkt. Die U-Bahn Linie U4 (Margaretengürtel) befindet sich in unmittelbarer Nähe Ihres Hauses und verbindet Sie hervorragend mit dem öffentlichen Wiener Streckennetz. So erreichen Sie in wenigen Minuten die Mariahilfer Straße mit ihrer ausgezeichneten

Infrastruktur, den Hauptbahnhof oder die Wiener Innenstadt. Eine Parkgarage befindet sich fußläufig ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Ein Fahrradweg direkt vor Ihrem Haus lädt zu alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten ein.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap