

**Hoch-exklusiv und moderne 2 Zimmer  
Dachgeschoßwohnung + Balkon, klimatisiert**



DSC05493-HDR copy

**Objektnummer: O2100158682**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	53,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner





**HOCHWERTIG AUSGEFÜHRTE  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT XXL- BALKON**

2.DG

**TOP DG 4**

VR	2,96 m <sup>2</sup>
WC	1,77 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,16 m <sup>2</sup>
Bad	7,88 m <sup>2</sup>

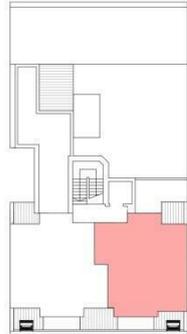
**WOHNNUTZFLÄCHE 53,62 m<sup>2</sup>**

+ Balkon	8,87 m <sup>2</sup>
+ Kellerabteil	2,47 m <sup>2</sup>

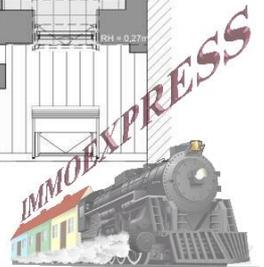
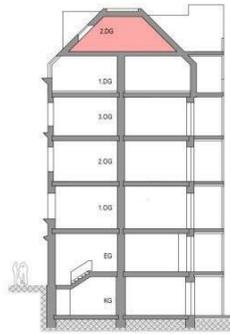
LAGEPLAN



ORIENTIERUNGSHILFE

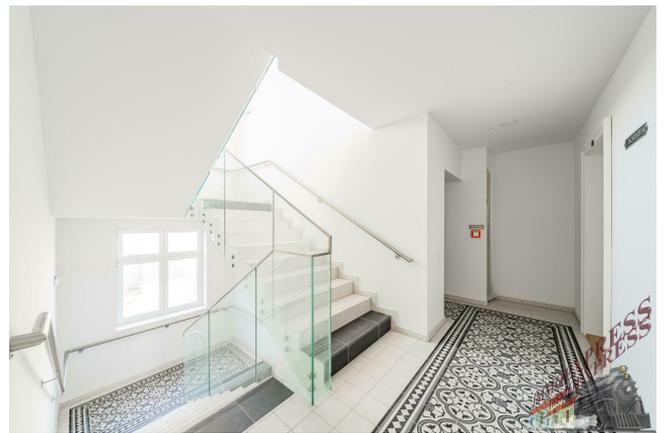


Erlachplatz











## Objektbeschreibung

### **Hoch-exklusiv und moderne 2 Zimmer Dachgeschoßwohnung + Balkon, klimatisiert**

**\*\*\* Anfragen bitte nur per E-Mail an: e.karimian@immo.express**

#### **Wohnen im 10.Bezirk**

Ein Wohntraum auf ca. 53,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Zimmer steht zu vermieten. Die Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und ist optimal für Single oder Pärchen geeignet. Von dem Vorzimmer gelangen Sie in ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit einer hochwertigen Markenküche in Hochglanz-Optik. Der knapp 9 m<sup>2</sup> große Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und ein XL-Waschbecken. Ein separat begehbares WC mit Handwaschbecken befindet sich direkt im Eingangsbereich der Wohnung.

#### **Die Voraussetzungen:**

- **Max. 2 Personen (Ohne Ausnahme)**
- **Vollzeitbeschäftigung (Gesamt) mindestens Netto: 2.000,- EUR**
- **Letzte 3 Monate Lohnzettel/Gehaltszettel in Österreich**
- **Mietbeginn: Juni 2025**
- **Mietdauer: 3,5 Jahre oder 5 Jahre (12 Monate gebunden + 3 Monate Kündigungsfrist)**

#### **Lage**

Die begehrte Wohnanlage liegt in einer ruhigen Gasse wo das Umfeld als grün, ruhig und angenehm gilt.

Die Wohngegend bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und auch Möglichkeiten zur Erholung. Direkt vor der Haustüre befindet sich der Erlachpark, eine kleine Ruhe Oase! Die schöne Umgebung bietet Ihnen die perfekte Infrastruktur und alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs.

\*Ausgezeichnete Verkehrsanbindungen:

- U-Bahn / S-Bahn: U1 Keplerplatz / Matzleinsdorfer Platz
- Straßenbahn: 1, 18, 67, D, O
- Buslinie: 14A

Über die Laxenburgerstraße und Matzleinsdorfer Platz genießen Sie eine rasche Anbindung an das Straßennetz.

#### **Freizeit, Erholungsmöglichkeiten**

- Wasserturm Favoriten
- Laube Park
- Erholungsgebiet Wienerberg
- Kurpark Oberlaa
- Eisgeschäft Tichy

\*Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie z.B: Spar (ca.10 m), Hofer, Billa, Merkur, Bipa, Dm, Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe der Gudrunstraße.

Der nahegelegener Keplerplatz sorgt ebenfalls für zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten die zu Fuß erreichbar sind.

### **Architektur und Ausstattung**

Die Verwendung von modernsten Baumaterialien in Design und Funktionalität und der Charme von Echt-Holz Parkett mit Fußbodenheizung sowie Eingangs- und Innentüren in Alt-Wien Stil sichern Ihnen Wohnqualität für höchste Ansprüche. Die erstklassige Bauausführung und hochwertige Innenausstattung entspricht allen Anforderungen stilvollen Wohnens.

Seit der Generalsanierung verfügt das Wohnhaus über einen Lift.

Aufgrund der großen Fenster und der westlichen Ausrichtung ist die Wohnung angenehm hell. Das großzügige Wohnzimmer ist mit einer hochwertigen Markenküche in Hochglanz-Optik inkl. Edelstahlgeräten ausgestattet.

### **Raumaufteilung:**

- 1 Vorzimmer
- 1 Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche, Handwaschbecken
- 1 separates WC mit Handwaschbecken
- 1 Wohnküche mit einer hochwertigen Markenküche inkl. Edelstahlgeräte
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kellerabteil
- 1 Balkon

### **Energieeffizientes Wohnen**

HBW: 34,51 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE: 0,79 (Klasse A)

### **Highlights der Wohnung:**

- Hochwertiger Eichenparkett inkl. Fussbodenheizung
- Eingangstür Alt-Wien Stil - und Innentüren im Modern Stil
- Modern hochwertige Küchen in Hochglanz-Optik mit Edelstahlgeräten
- Innenputzradio in den Nassräumen
- Beheizter Spiegel im Badezimmer
- Klimaanlage
- Stucco Luströ Wandgestaltung Bäder / WC

Aus Liebe zum Auto

Bei Interesse kann ein Tiefgaragenplatz dazu gemietet werden.

Mietpreis Stellplatz: EUR 99,- / Monat

### **Kosten:**

EUR 1.190- inkl. BK und gesetzl. USt. ohne HK

Provisionsfrei

Kautions: 3 BMM

Beziehbar: Juni 2025

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.