

## 4-Zimmer Penthouse-Traum mit 2 Terrassen



**Objektnummer: 2488**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	2.035,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.629,79 €
<b>Kaltmiete</b>	1.850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,21 €
<b>USt.:</b>	185,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

































DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS RICHTLEITUNG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMOBELN SIND NATÜRLICH BEI NEHMEN EINBAUMOBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

WENN DEN PFLICHTFALLANZEIGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BAUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN

WIR NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROTECHNISCHE SIEHE GEGENSTÄNDEN PLAN

0 1 2 3 4 5 m  
M 1:55



**HÖCHSTÄDTPLATZ 3**  
BAUTEIL 1  
Dresdner Straße 19, 1200 Wien

7.OG | TOP 83

Wohnfläche 97,87m<sup>2</sup>  
Terrasse 79,28m<sup>2</sup>



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



## Objektbeschreibung

geräumige 4-Zimmer Wohnung mit zwei Bäder und zwei riesigen Terrassen (79m<sup>2</sup>); moderner Neubau (BJ 2022)

### Liebe/r Wohnungssuchender

In diesem wunderschönen **Neubau am Höchstädtplatz/Brigittenau**, gelangt diese wunderbare 4-Zimmer Wohnung, im 7. und obersten Stockwerk der Dresdner Straße 19, zur Vermietung.

Modern ausgestattet, mit 2 Badezimmer und zwei traumhaften Terrassen - mit Blick in Richtung Süd-Westen und Nord-Osten - überzeugt sie auf ganzer Linie.

Folgendes wird Ihnen geboten:

- 98m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnküche + 3 Schlafzimmer)
- 79m<sup>2</sup> große Sonnenterrassen mit Süd-West und Nord-Ost Ausrichtung
- helle Räume und sonnige Terrassen, durch die hohe Lage im 7. Obergeschoss
- mit Geräten ausgestattete Einbauküche
- 2 Badezimmer
- Gäste WC
- Abstellraum
  
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- zusätzliche Gemeinschaftsdachterrasse mit Hochbeete für Urban Gardening, Sitzgelegenheiten und Sandkiste

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, einem Fahrrad-, sowie einem Kinderwagenabstellraum und einer weitläufigen Tiefgarage.

**Tiefgaragenstellplätze sind optional zum Preis von 105€ inkl. MwSt. anmietbar.**

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe und fußläufig erreichbar.

Ein BILLA Supermarkt befindet sich direkt in der Wohnanlage. Ein kleines Einkaufszentrum, die "BRIGITTA PASSAGE" ist ca. 100 Meter entfernt.

Zur Millennium City sind es ca. 10 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die U6 Station Dresdner Straße liegt 350 Meter entfernt. 800 Meter sind es zur S-Bahn Station liegt Wien-Traisengasse.

Direkt vor dem Haus fahren die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33 ab.

Besichtigungen sind jederzeit gerne möglich.

Vorab sende ich Ihnen auch gerne ein Besichtigungsvideo zu.

---

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate oder ein Bürge mit bester Bonität sind erforderlich!

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap