

## Exklusiv und Moderne 3 Zimmer Dachgeschosswohnung + Balkon, klimatisiert



DSC05430-HDR copy

**Objektnummer: O2100163750**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,62 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>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.590,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ehsan Karimian**

# ERSTKLASSIGE 3 - ZIMMER ERSTBEZUGSWÖHNUNG

## TOP DG 1

VR	5,58 m <sup>2</sup>
WC	2,02 m <sup>2</sup>
AR	1,64 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,84 m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>
VR	3,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,96 m <sup>2</sup>

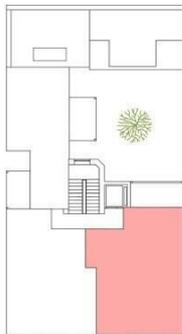
WOHNNUTZFLÄCHE **71,50 m<sup>2</sup>**

+ Balkon	7,65 m <sup>2</sup>
+ Kellerabteil	1,62 m <sup>2</sup>

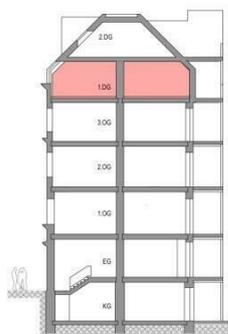
LAGEPLAN



ORIENTIERUNGSHILFE



Erlachplatz



1.DG





















## Objektbeschreibung

### Wunderschöne Exklusive 3 Zimmer Wohnung mit beeindruckender Raumaufteilung, klimatisiert

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

#### Exklusive Dachgeschosswohnung zu vermieten

Ein Wohnraum auf ca. 71,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 separat begehbaren Wohnräumen steht zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und eignet sich optimal für Singles, Paare oder Familien. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das mit einer hochwertigen Markenküche in Hochglanz-Optik ausgestattet ist. Der knapp 7,65 m<sup>2</sup> große Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die beiden Schlafräume bieten ausreichend Platz und können als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche, einen Spiegel und ein Handwaschbecken mit Unterschubladen. Zusätzlich bietet die Wohnung einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein separat begehbares WC mit Handwaschbecken befindet sich direkt im Eingangsbereich der Wohnung.

#### Die Voraussetzungen:

- **Max. 3 Personen (Ohne Ausnahme)**
- **Vollzeitbeschäftigung (Gesamt) mindestens Netto: 2.500,- EUR**
- **Letzte 3 Monate Lohnzettel/Gehaltszettel in Österreich**
- **Mietbeginn: ab Januar 2025, spätestens Februar 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 Abstellraum mit WS-Anschluss
- 1 Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kellerabteil

### **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 Lustrò Wandgestaltung Bäder / WC

Aus Liebe zum Auto

Bei Interesse kann ein Tiefgaragenplatz dazu gemietet werden.

Mietpreis Stellplatz: EUR 99,- / Monat

### **Kosten:**

EUR 1.590- inkl. BK und gesetzl. USt. ohne HK

Provisionsfrei

Kaution: 3 BMM

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Ehsan Karimian

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.