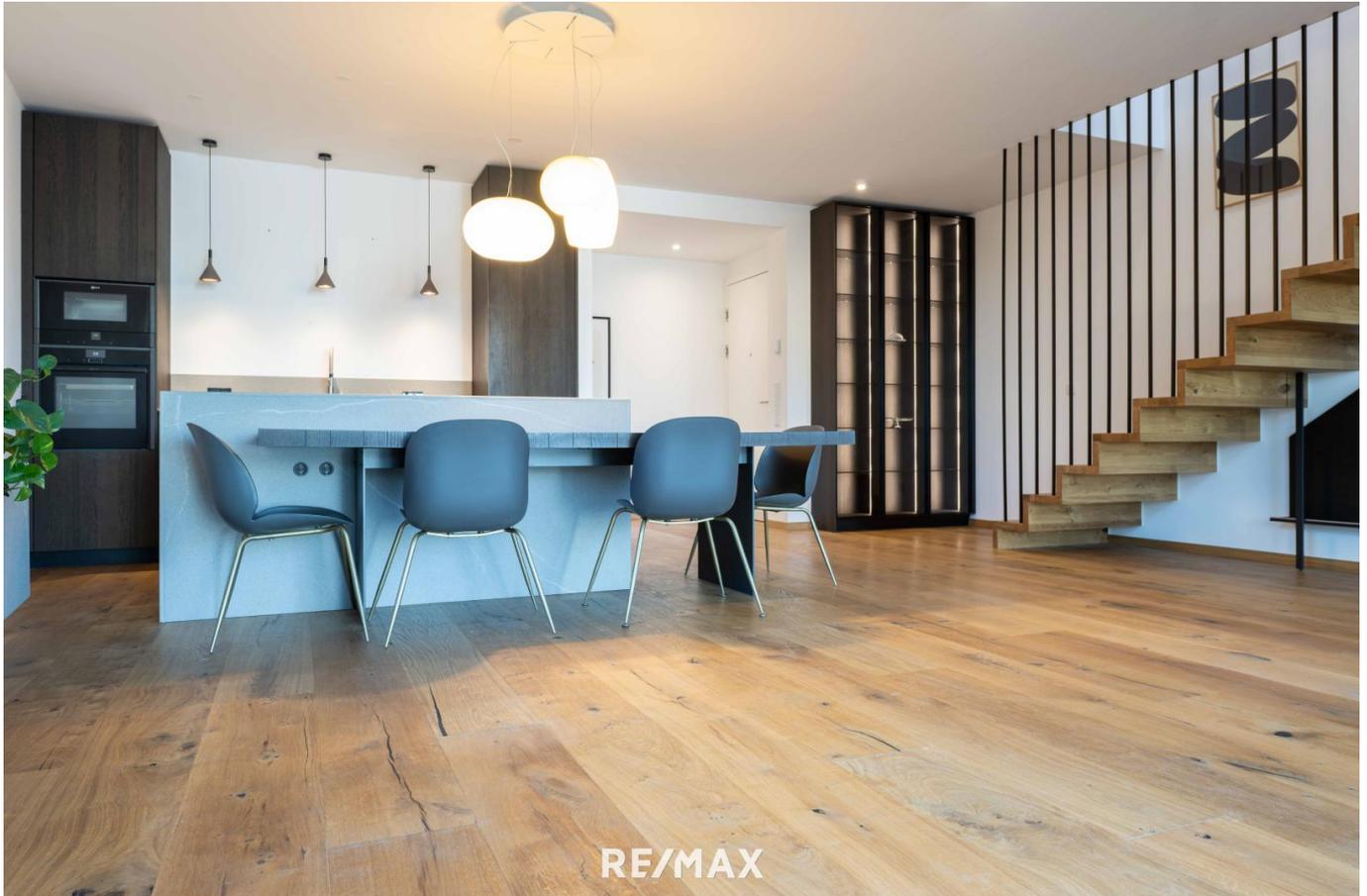


Luxuriöse 4-Zimmer-Gartenwohnung nahe Lainzer Tor



Wohnküche

Objektnummer: 3801_1043

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

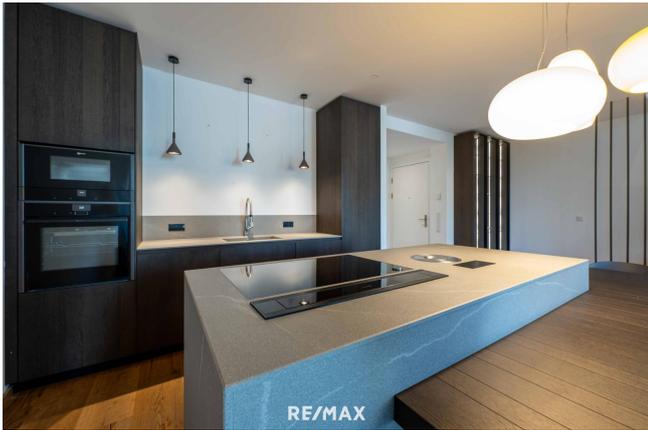
Adresse	Dirkengasse 6
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	172,00 m ²
Keller:	5,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.700,00 €

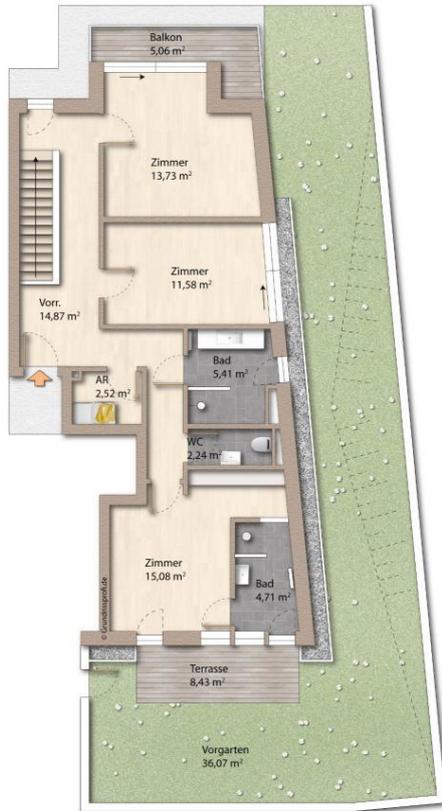
Ihr Ansprechpartner



Ivan Erstic

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien





RE/MAX ca. m. 0 1 2 3 4 5

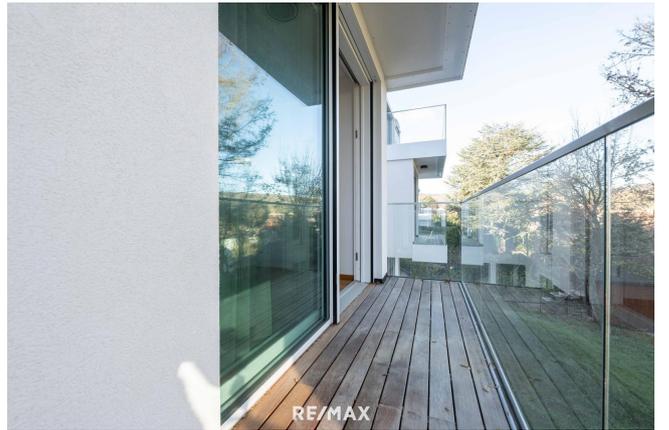
RE/MAX



RE/MAX ca. m. 0 1 2 3 4 5

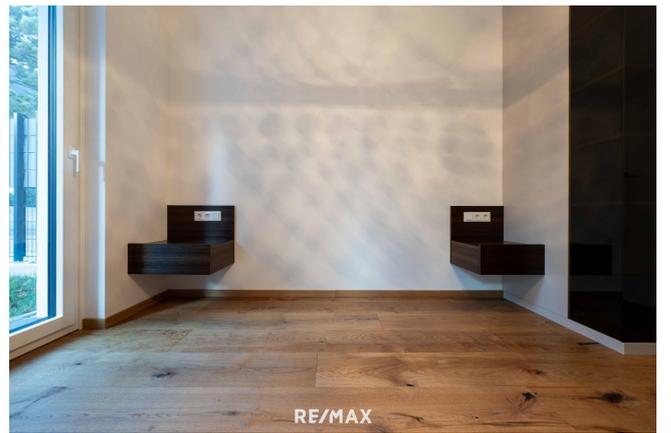


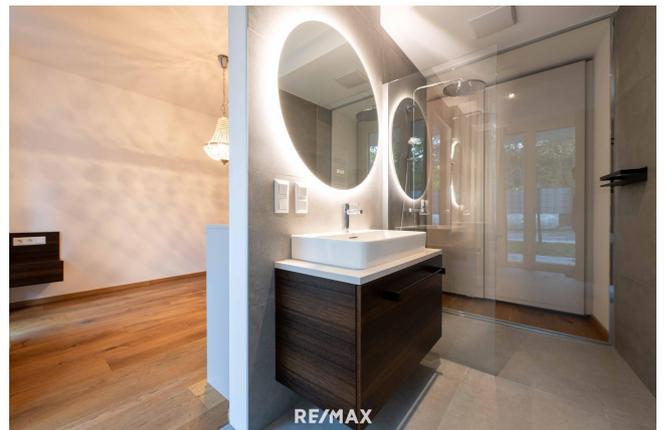
RE/MAX







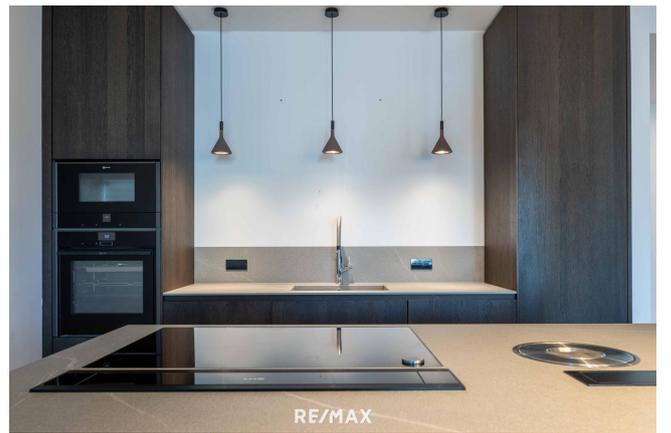
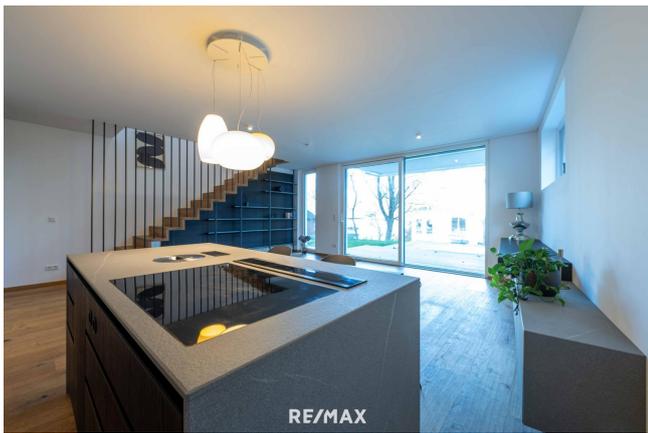




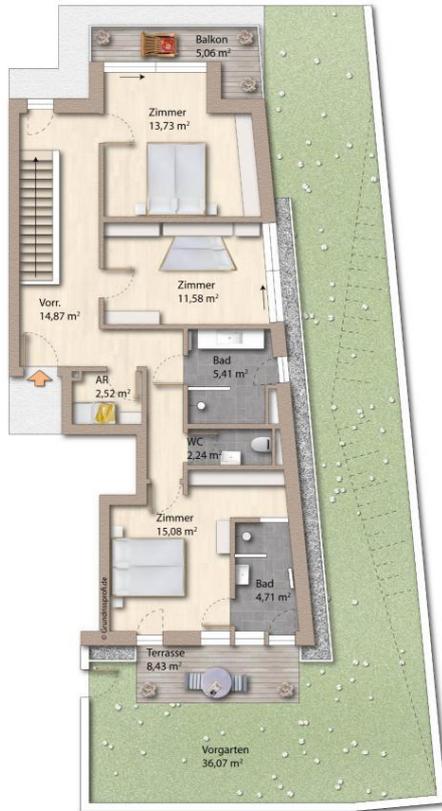










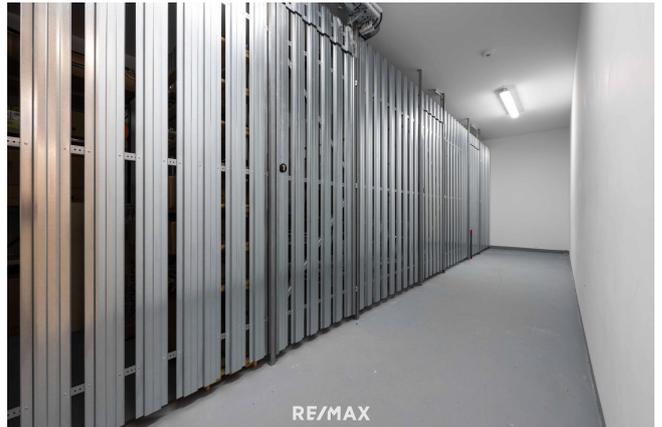


RE/MAX ca. m. 0 1 2 3 4 5

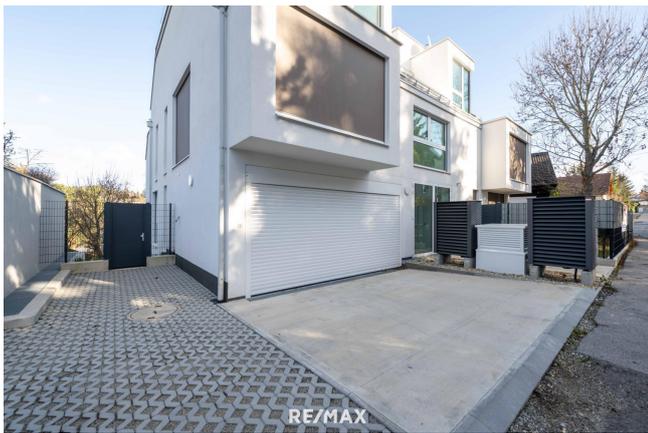
RE/MAX



RE/MAX ca. m. 0 1 2 3 4 5











Objektbeschreibung

Diese exquisite Maisonette-Wohnung mit 126 m² Wohnfläche und einem 172 m² großen Privatgarten erfüllt höchste Ansprüche. Sie befindet sich in einer der besten Wohnlagen nahe dem Lainzer Tiergarten und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Zu den besonderen Highlights zählen ein **in die großzügige Terrasse eingebauter Swimmingpool, ein Balkon, weitere Terrassenflächen, ein Garagenplatz sowie eine exklusive Einbauküche**, die mit erstklassigen Geräten und edlen Materialien ausgestattet ist. Das Wohnhaus umfasst lediglich fünf Einheiten, was eine private und ruhige Atmosphäre garantiert.

Für diese exklusive Immobilie steht Ihnen eine spezielle **Video-Besichtigung** zur Verfügung. Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. Zudem finden Sie 360°-Bilder auf www.remax.at/3801-1043.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen in Hanglage. Im Erdgeschoss befinden sich der Haus- und Wohnungseingang, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine separate Toilette, ein Abstellraum und ein Vorraum. Das nordseitige Schlafzimmer verfügt über einen 5 m² großen Balkon mit Blick in den Garten, während das südseitige Schlafzimmer Zugang zu einer Terrasse im Vorgarten bietet. **Alle Schlafzimmer, der Vorraum sowie die Bäder sind mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet.** Im Abstellraum befinden sich Einbauregale sowie ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

In der unteren Ebene erwartet Sie die 44 m² große Wohnküche, die durch eine Hebeschiebetür direkt in den Privatgarten mit großer Terrasse und eingebautem Pool führt. Der Garten bietet absolute Ruhe und durch die alten Bäume einen natürlichen Sichtschutz zu den Nachbarn. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem eine weitere Toilette, ein 6 m² großer Abstellraum und ein direkter Zugang zum Stiegenhaus sowie zu einem 5,2 m² großen Kellerabteil.

Das Haus wurde in modernster Bauweise errichtet und überzeugt durch eine energieeffiziente Ausstattung. Eine Luft-Wärmepumpe, 3-fach-verglaste Fenster und hervorragende Dämmung sorgen für einen Gesamtenergieeffizienzfaktor der Klasse A. Alle Fenster sind zudem mit einem elektrisch betriebenen, außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. **Ein Garagenplatz mit Stapelparker ist in der Miete bereits inkludiert.**

Die Betriebskosten - und dadurch die Aufteilung zwischen Hauptmiete und Betriebskosten - können sich noch vor der Mietvertragserrichtung ändern. Die Gesamtmiete bleibt jedoch gleich. Die Heizkosten werden separat zusätzlich zur Miete verrechnet.

Die Lage, nur 500 Meter vom Lainzer Tor entfernt, ist ideal für all jene, die Ruhe und Natur schätzen. Die Wohngegend zwischen Mauer und Hietzing zählt zu den beliebtesten in Wien und bietet ein gehobenes Umfeld für anspruchsvolle Bewohner. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Buslinie 56A verbindet das Wohngebiet mit der

U4 und der Straßenbahnlinie 60. Mit dem Auto erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum in etwa 30 bis 40 Minuten.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3000	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	363,64	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	336,36	

Gesamtbetrag € 3700

Heizwärmebedarf: 46.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Energieeffizienzklasse: A
Gesamterwärmefaktor: 0.78