

Stilvolle Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlicher Dachterrasse in 1090 Wien



Objektnummer: 5237/1282

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,10 m ²
Nutzfläche:	122,10 m ²
Gesamtfläche:	178,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	3.474,62 €
Kaltmiete (netto)	2.751,59 €
Kaltmiete	2.990,91 €
Betriebskosten:	217,34 €
Heizkosten:	153,85 €
USt.:	329,86 €
Provisionsangabe:	

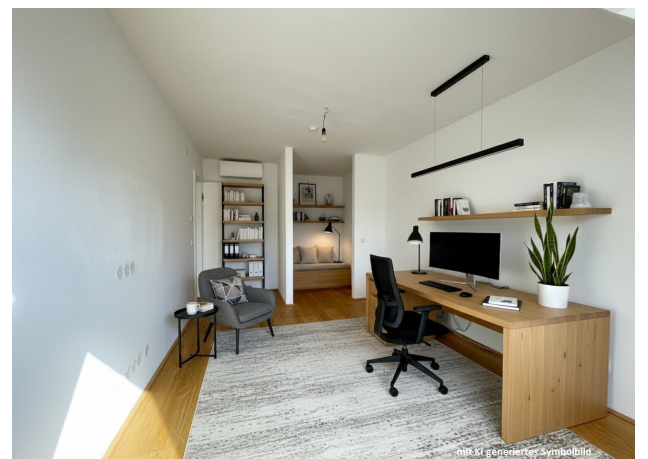
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

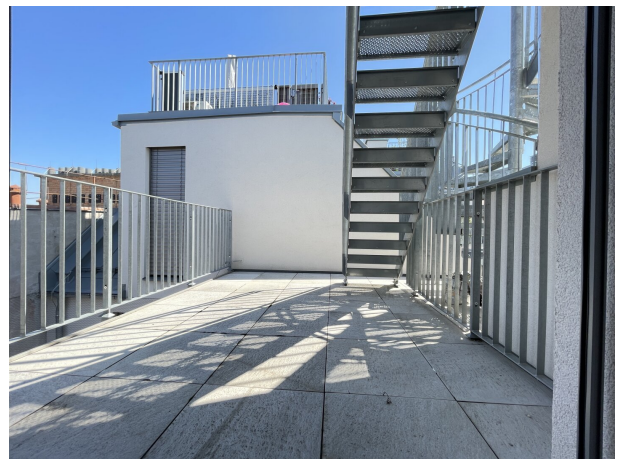






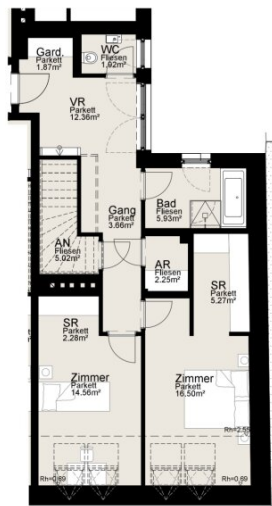












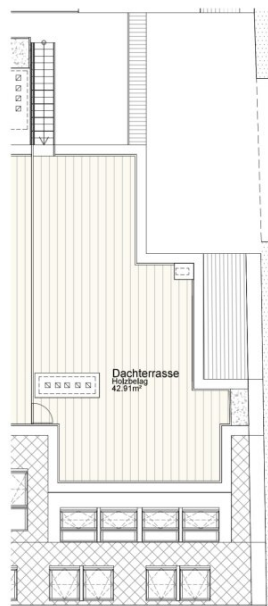
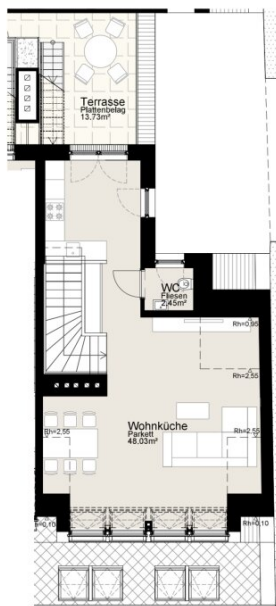
WNF TOP 6 [m²]

1. Dachgeschoss			
Zimmer	16,50	AN	5,02
Zimmer	14,56	Gang	3,66
SR	2,28	Bad	5,93
SR	5,27	Gard.	1,97
AR	2,25	YR	12,36
WC	1,62		
Summe 1.DG		72,00	

2. Dachgeschoss			
Wohnküche	48,03		
WC	2,45		
Summe 2.DG		50,48	

Terrassengeschoss			
Dachterrasse	42,91		
Terrasse		13,73	

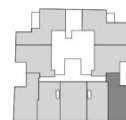
Summe GESAMT			
		122,10	
Terrasse		56,64	



Übersicht DD



Übersicht DG2



Übersicht DG1



1m

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumaße erforderlich!
Zusätzlich abgehangene Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
Unveränderte Planköpfe, Änderungen vorbehalten.
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung noch ändern.

Vermarktungsplan TOP 6
Grundriss M 1:100 Datum: 17.05.2021

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr **2018** errichtete **Dachgeschosswohnung** besticht durch ihre **zeitlose Architektur**, **lichtdurchflutete Räume** und eine **Ausstattung auf hohem Niveau**. Schon beim Betreten der Wohnung wird die Großzügigkeit der Raumplanung spürbar: Der **einladende Eingangsbereich** öffnet sich zu einem **durchdachten Grundriss**, der Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch vereint. Angrenzend befindet sich ein **WC mit Tageslicht** – praktisch und elegant zugleich.

Über den zentralen Gang gelangt man in das **helle Badezimmer** mit **Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken**, das mit hochwertigen Materialien und natürlichem Lichteinfall überzeugt.

Zwei **Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz zum Entspannen; ein **begehbbarer Wirtschaftsraum** und ein **Stauraum unter der Treppe** sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Die Wohnung ist **unmöbliert** (ausgenommen die moderne Küche), verfügt jedoch über **eine Klimaanlage** sowie **großflächige Fensterfronten** mit **elektrisch steuerbarer Außenbeschattung** – ideal für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Wohn- und Freiflächen

Über eine elegante **innenliegende Treppe** gelangt man in den offen gestalteten **Wohnbereich mit rund 50 m²**, der durch seine **klare Raumstruktur** besticht. Die großzügige Gestaltung ermöglicht eine **harmonische Trennung von Wohn- und Essbereich**, wodurch ein besonders **einladendes Ambiente** entsteht.

Ein weiteres **WC** sowie eine **ca. 14 m² große Terrasse** ergänzen diese Ebene – perfekt für den morgendlichen Kaffee oder entspannte Stunden im Freien.

Das absolute **Highlight der Immobilie** ist jedoch die **beeindruckende Dachterrasse mit rund 43 m²**, die über eine **Treppe im Außenbereich** erreichbar ist.

Von hier eröffnet sich ein **atemberaubender Rundumblick über die Wiener Skyline** – ein Platz, der zu jeder Tageszeit begeistert und sowohl **Ruhe** als auch **einzigartige Momente über den Dächern Wiens** verspricht.

Raumaufteilung

- Wohnküche (offen gestaltet)
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Wirtschaftsraum
- Vorzimmer
- 2 WCs
- Abstellraum
- Terrassen (ca. 14 m² und ca. 43 m² Dachterrasse)
- Fliesen in den Sanitärbereichen, hochwertiger Parkettboden

Ausstattung im Überblick

- Baujahr: 2018
- Unmöbliert (nur Küche vorhanden)
- Klimaanlage
- Elektrische Außenbeschattung
- Großflächige Verglasungen
- Zwei großzügige Terrassen
- Moderne Sanitärausstattung
- Hochwertige Bodenbeläge

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks** mit **optimaler öffentlicher Anbindung**:

- Straßenbahnlinie **D (Station Schlickgasse)**: ca. 3 Gehminuten
- U-Bahn-Stationen **U4 Roßauer Lände** und **U4 Schottenring**: jeweils unter 10 Gehminuten

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine **erstklassige Nahversorgung** mit vielfältigen **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants**.

Die zentrale, dennoch ruhige Lage verbindet **urbanes Leben** mit einem **hohen Maß an Wohnqualität**.

Bonitätskriterien für eine Anmietung

Für den Abschluss eines Mietvertrages sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Gültiger **Lichtbildausweis**
- **Aktuelle Bonitätsauskunft** (z. B. KSV)
- **Meldezettel** (nicht älter als 3 Monate)
- **Nachweis eines unbefristeten Aufenthaltstitels**
- **Nachweis eines laufenden, unbefristeten Dienstverhältnisses**
 - Mindestens **einjährige Beschäftigungsdauer** (ggf. mit Vorlohnzettel)
 - Bei kürzerer Beschäftigungsdauer: **erhöhte Kaution bis 6 BMM** oder **Garantie**
- **Gehaltszettel der letzten 3 Monate**
- Die monatliche **Bruttomonatsmiete (BMM)** darf **40 % des Netto-Haushaltseinkommens** (ohne Zulagen bzw. 13./14. Gehalt) **nicht überschreiten**

Besichtigung und Kontakt

Zögern Sie nicht und **vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Gerne auch am Wochenende!**

Diese Dachgeschosswohnung in **1090 Wien** ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein **Zuhause mit Charakter, Licht und Weitblick** – geschaffen für Menschen, die das **Besondere** suchen.

PROVISIONSFREI für Mieter.

Hinweis

Einzelne Fotos sind mit Hilfe von KI generiert worden um eine Möblierung darzustellen - ein

entsprechender Hinweis befindet sich im Foto. Die Wohnung wird ohne Möbel vermietet.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap