

## Stilvolle Dachgeschoßwohnung mit Weitblick – 1100 Wien



**Objektnummer: 6492**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,67 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.218,47 €
<b>Kaltmiete</b>	1.362,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,03 €
<b>USt.:</b>	136,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



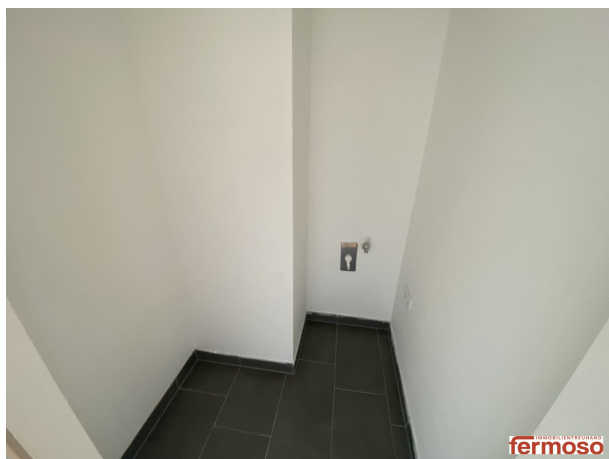
**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH



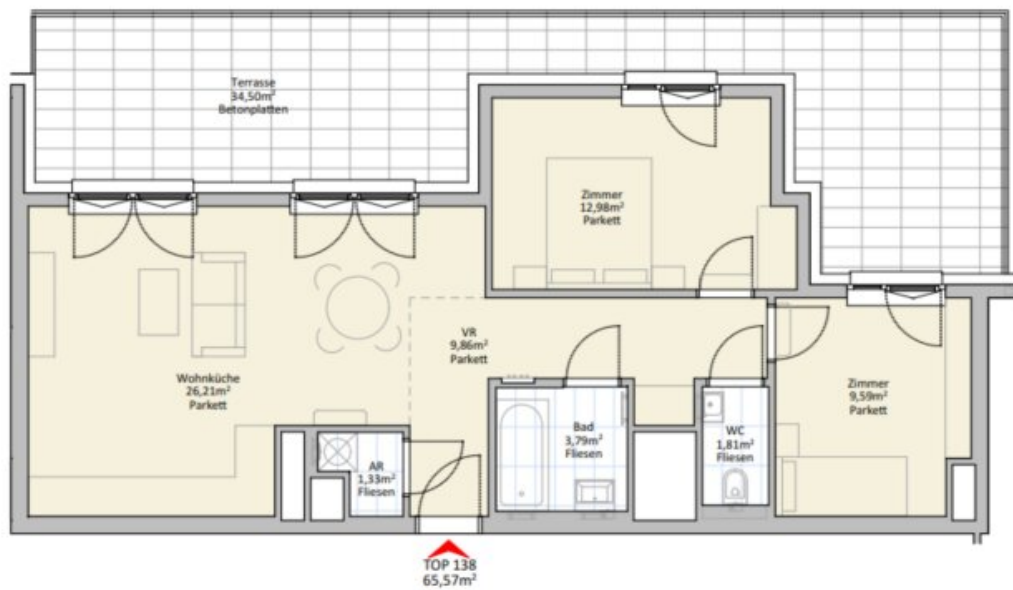








## Bestandsplan



# Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent!

Diese exklusive **Dachgeschoßwohnung** verbindet modernes Wohnen mit einem besonderen Wohngefühl über den Dächern Wiens. Mit einer großzügigen Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Zimmern eignet sich diese Wohnung ideal für alle, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine außergewöhnliche Lage legen.

## Raumaufteilung:

- Offene, helle Wohnküche – der zentrale Lebensmittelpunkt mit viel Platz
- Schlafzimmer – ruhig gelegen und ideal zum Entspannen
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Separates WC
- Vorraum mit Stauraummöglichkeiten
- Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick

## Highlights:

- Großzügige **Freifläche** mit herrlichem Ausblick über die Stadt
- Moderne Architektur und hochwertige Materialien
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Energieeffiziente Bauweise, Fußbodenheizung und Aufzug im Haus

## Lage:

Die Wohnung liegt im 10. Bezirk, in einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Anbindung. Der **Laaer Wald** sowie der **Kurpark Oberlaa** bieten Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie mit der U1 in wenigen Minuten die Wiener Innenstadt. Nahversorger, Schulen, Apotheken und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## Kontakt:

? 24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic  
? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)  
? +43 676 926 1529

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap