

## **Erstbezug: traumhafte DG-Maisonette mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern**



**Objektnummer: 26067**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,34 m²
Nutzfläche:	152,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	3.700,00 €
Kaltmiete (netto)	3.036,12 €
Kaltmiete	3.363,64 €
Betriebskosten:	327,52 €
USt.:	336,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**





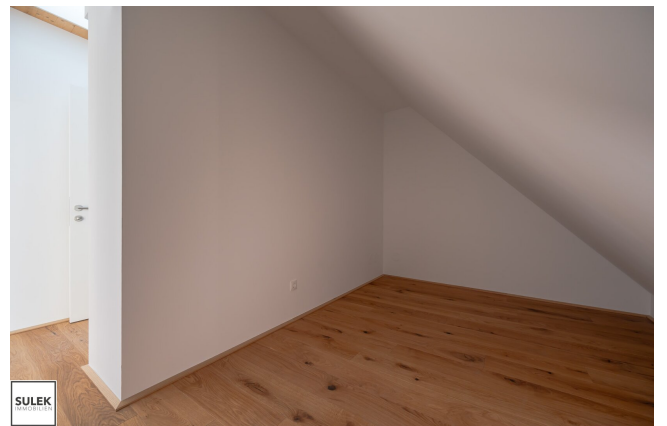




























- AN DER DACHSCHRÄGE DARF NICHTS BEFESTIGT WERDEN (KEINE SCHRAUBEN UND NÄGEL)
- AN DEN GAUPENWÄNDEN DÜRFEN KEINE SCHRAUBEN, NUR NÄGEL FÜR KLEINE BILDER ANGEBRACHT WERDEN, UM DIE DAMPSPERRE NICHT ZU VERLETZEN
- WOHNUNGSTRENNWAND

TOP 21  
NUTZFL.: 152.34 m²  
BALK./TERR.: 10.51 m²  
BALKON: 3.99 m²

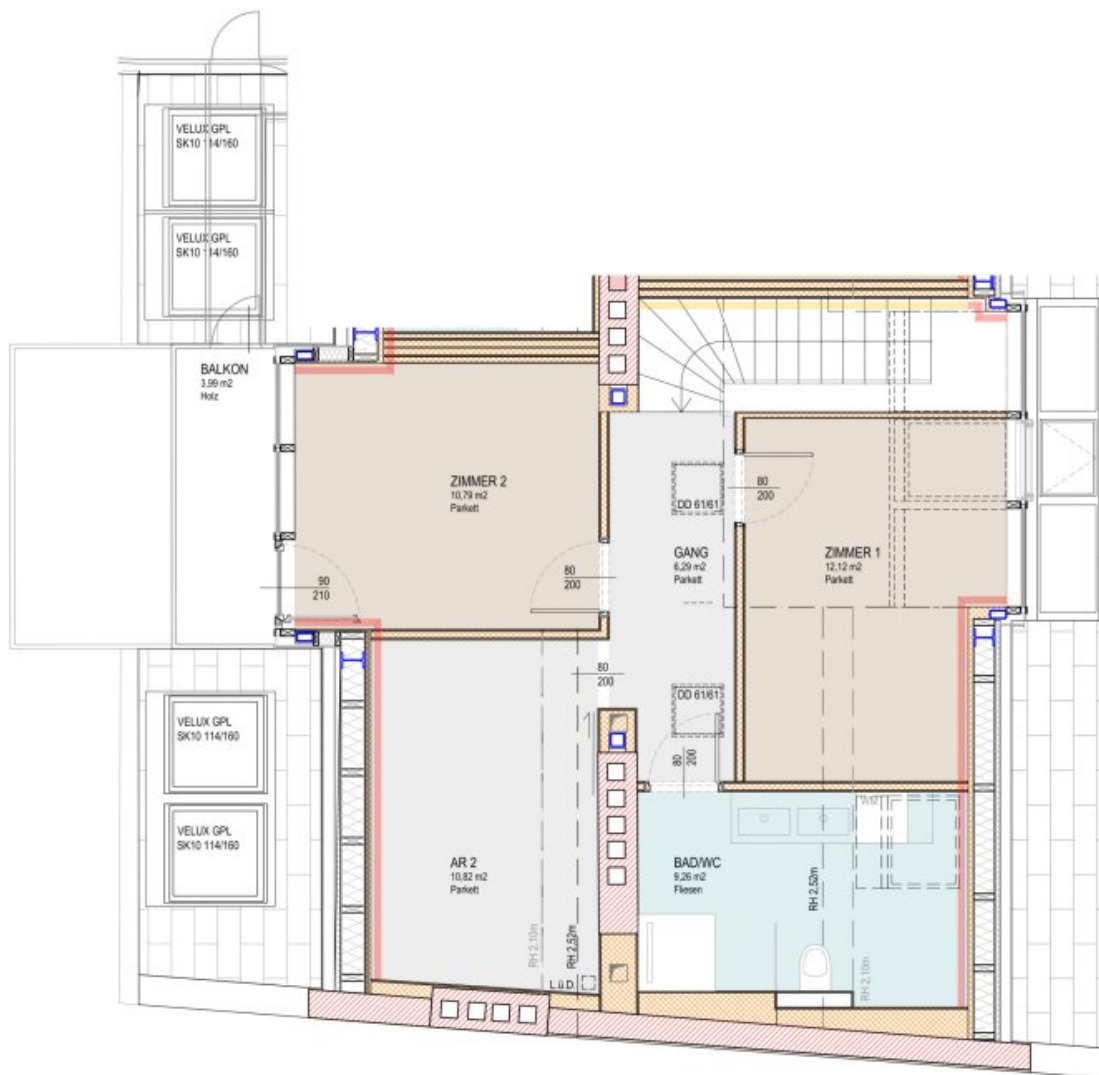


1020 Wien, Czerningasse 8

Planinhalt: TOP 21 - Grundriss 1.DG

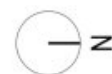
Maß: 1:50    Gez. tk    Format: A3    Datum: 18.09.25

Plannummer: C21.1    Index: \*



- AN DER DACHSCHRÄGE DARF NICHTS BEFESTIGT WERDEN (KEINE SCHRAUBEN UND NÄGEL)
- AN DEN GAUPENWÄNDEN DÜRFEN KEINE SCHRAUBEN, NUR NÄGEL FÜR KLEINE BILDER ANGEBRACHT WERDEN, UM DIE DAMPFSPERRE NICHT ZU VERLETZEN
- WOHNUNGSTRENNWAND

TOP 21  
NUTZFL.: 152.34 m²  
BALK./TERR.: 10.51 m²  
BALKON: 3.99 m²



1020 Wien, Czerningasse 8

Planinhalt: TOP 21 - Grundriss 2.DG

Maß: 1:50    Gez. tk    Format: A3    Datum: 18.09.25

Plannummer: C21.2    Index: \*

# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bitte füllen Sie verpflichtend das Formular unter folgendem [Link](#) aus, sofern Sie eine Besichtigung wünschen:**

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Philipp Renner, M.A. - Czerningasse DG auswählen!).

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Maisonette Dachgeschoss - Wohnung.**

Zur Vermietung gelangt ein soeben fertiggestellter Dachgeschoß-Ausbau in der Czerningasse 8 im 2. Wiener Gemeindebezirk.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen, moderne Badezimmer sowie eine voll ausgestattete Küchen. Zusätzlich geboten werden besondere Designelemente wie Sichtholzdecken, teils mit offenen Galerieebenen und großflächigen Verglasungen, welche tolle Lichtverhältnisse bieten. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Luft-Wasser-Wärmepumpen, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung speisen - ebenso verfügen alle Einheiten über Klimaanlage in den oberen Etagen.

Die gegenständliche Wohnung teilt sich wie folgt auf:

### **1. Dachgeschoß:**

- Vorraum
- rund 57 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- vollausgestattete Küche
- südseitiger ca. 10 m<sup>2</sup> großer Balkon (hofseitig)
- ca. 13 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche & WC

### **2. Dachgeschoß:**

- 2 Schlafzimmer (11 & 12m<sup>2</sup>)
- rd. 4 m<sup>2</sup> großer, südseitiger Balkon (hofseitig)
- Badezimmer mit Dusche, Doppel-Handwaschbecken, Waschmaschinen Anschluss



- und WC
- ca. 10m<sup>2</sup> große begehbare Garderobe / Abstellraum

### Highlights:

- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung - die südseitigen mit textilem Sonnenschutz außen
- Klimaanlage in den oberen Etagen
- Dachfenster mit Außenbeschattung (fernbedienbar)
- Die Stiegen der Maisonettewohnungen aus massivem Holz
- Badezimmer mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Dusche bodengleich & Regendusche

### Wichtig zu wissen:

- Für die Mietvertragsserrichtung fallen einmalig Kosten in Höhe von € 588,00 Brutto an.
- Die Tierhaltung – ausgenommen die Haltung von wohnungsüblichen, artgerecht in Behältnissen gehaltenen Kleintieren (wie Ziervögeln, Zierfischen und kleinen Schildkröten, ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) - ist leider nicht gestattet.
- Die Energie-Kosten werden verbrauchsabhängig verrechnet und sind nicht in der Miete inkludiert. Diese Wohnung verfügt über eine eigene Photovoltaikanlage mit 3 kWp Leistung.

Aktuell stehen noch die folgenden Einheiten zur Verfügung:

#### 1020 Czerningasse 8, DG

Top	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Freifläche m <sup>2</sup>	Bruttomiete
21	4	152,34	14,50	€ 3.700,00
23	3	104,25	12,81	€ 2.500,00

#### 1020 Ferdinandstraße 29, DG

Top	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Freifläche m <sup>2</sup>	Bruttomiete
21	2	70,76	5,48	€ 1.800,00
25	3	82,60	7,11	€ 2.100,00

### Lage.

Das Objekt befindet sich in einer sehr beliebten Lage Wiens - nahe der Innenstadtgrenze und perfekt angebunden dank der nahegelegenen U-Bahn Station Nestroyplatz (U1, 300m, 4 Gehminuten). Fußläufig erreichen Sie in nur 10 Minuten den Schwedenplatz (U4, U1; Straßenbahnlinien 1, 2, 71; Buslinie N29).

Der nahegelegene Donaukanal oder Wiener Prater (Hauptallee) laden zur Erholung, Kulinarik und zu sportlichen Aktivitäten ein.

In unmittelbarer Umkreis, v.a. auf der Praterstraße, befinden sich unter anderem mehrere Supermärkte (z.B. Spar 400m, Hofer 500 m), ein Drogeriemarkt (z.B. DM 500m), eine Apotheke und zahlreiche Lokale/Restaurants. Die Wohnung bietet eine ideale Verbindung aus sehr gut ausgebauter Infrastruktur vor Ort und direkter Anbindung an die City.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über den im Text angeführten [Link](#).**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

**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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap