

**Exklusive und einzigartige Dachgeschosswohnung |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24286

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

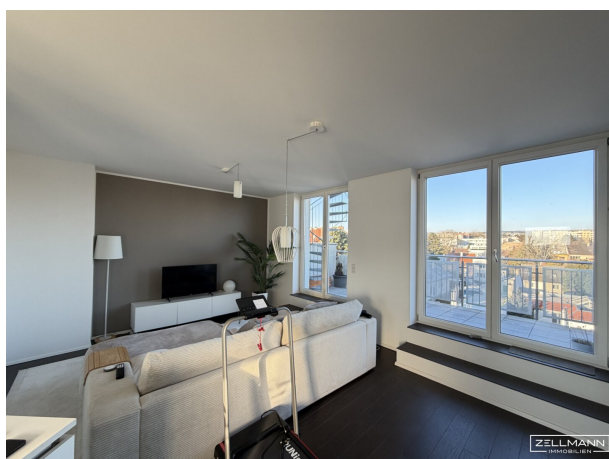
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,68 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.916,81 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.644,12 €
Betriebskosten:	344,12 €
Heizkosten:	90,23 €
USt.:	182,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

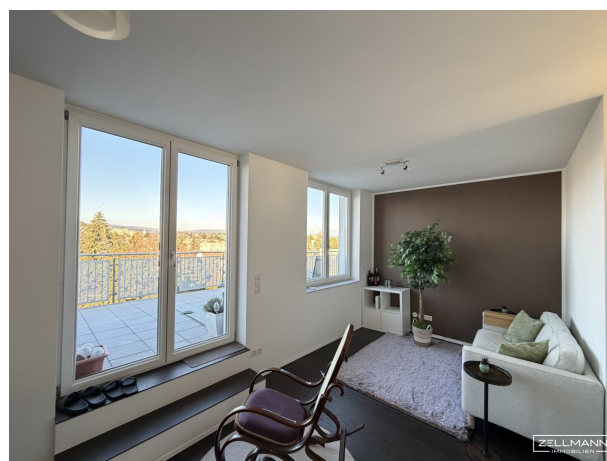
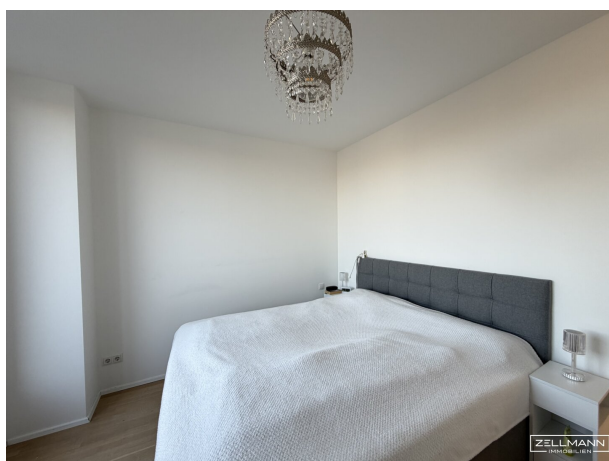
Ihr Ansprechpartner

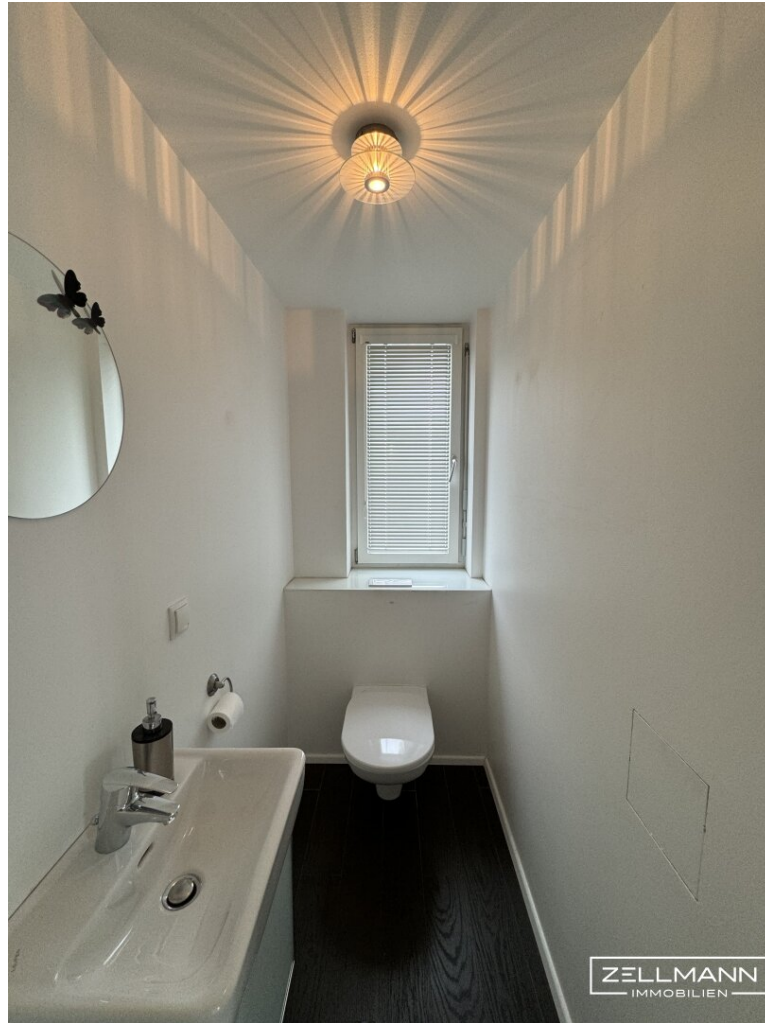


Nicole Zellmann



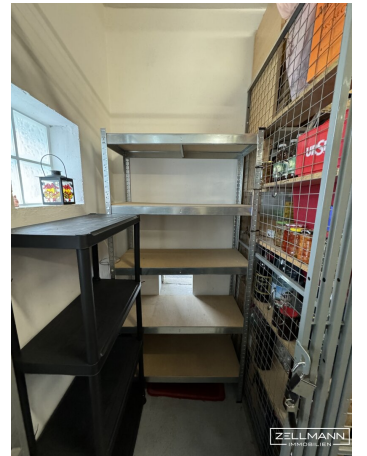
















DACHGESCHOSS

A

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und maximale Privatsphäre zu einem Wohngefühl der Extraklasse. Schon die Ankunft mit dem Personenaufzug direkt in die Wohnung sorgt für einen eleganten ersten Eindruck: Das einladende Vorzimmer ist sowohl funktional als auch geschmackvoll gestaltet und stimmt perfekt auf das edle Ambiente ein.

Wohnen auf höchstem Niveau

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit beeindruckenden **50 m²**. Dank eines bereits vorhandenen Raumteilers lässt sich hier mühelos ein zusätzlicher Bereich – etwa für ein Homeoffice – abgrenzen. Vier doppelte Terrassentüren fluten den Raum mit Tageslicht und öffnen sich direkt auf die traumhafte Dachterrasse mit Markise. Der fließende Übergang von innen nach außen schafft ein einzigartiges Freiheitsgefühl. Die Terrasse selbst bietet Ruhe, Sonne und einen herrlichen Panoramablick – der perfekte Ort, um zu entspannen oder den Sonnenuntergang zu genießen.

Kochen & Genießen

Die hochwertig ausgestattete, offene Küche mit über **10 m²** lädt zum Kochen in stilvoller Atmosphäre ein. Ein angrenzender, großzügiger Abstellraum mit **7 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Eine separate Gästetoilette mit Fenster rundet den Wohnbereich ideal ab.

Privater Rückzugsort

Alle Wohnräume, inkl. dem Schlafzimmer sind **traumhaft ruhig Richtung Wienerwald** ausgerichtet – ideal für ungestörte Ruhe. Durch die Ausrichtung zum Wienerwald genießen Sie nicht nur eine wunderschöne Aussicht, sondern profitieren auch von einer besonders angenehmen, friedlichen Wohnqualität.

Wellness-Badezimmer der Extraklasse

Das luxuriös ausgestattete Badezimmer überzeugt mit **11 m²** purer Wohlfühlfläche. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken inkl. hochwertiger Unterschränke, Waschmaschinenanschluss, Platz für einen Trockner sowie einer Toilette. Ein direkter Ausgang zur Dachterrasse verleiht dem Raum zusätzlich ein exklusives Spa-Flair.

100 m² begrünte Dachfläche – eine private Stadt-Oase

Ein absolutes Highlight: Die vollständig begrünte **100 m² große Dachfläche**, die Ihnen eine

eigene Gartenwelt über den Dächern der Stadt ermöglicht. Ob Gemüsebeet, Blumenpracht oder Ruhezone – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Komfort & Ausstattung

- Klimaanlage
- Außen- und Innenjalousien
- Terrassenmarkise
- Personenaufzug direkt in die Wohnung
- Ruhelage mit Panoramablick

Alle Kosten im Gesamtpreis bereits INKLUDIERT:

Die monatliche Gesamtbelastung umfasst **bereits vollständig:**

- ? Betriebskosten
- ? Kosten für den Garagenplatz
- ? Heizkosten
- ? Warmwasser
- ? Liftkosten

Somit bleiben Ihre Wohnkosten transparent und optimal kalkulierbar.

Sie fühlen sich angesprochen? Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen alle weiteren Informationen und stehen Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap