

# Ein "Wohn"Traum wird wahr - exquisite Wohnung mit 4 Terrassen und Gartenmitbenutzung



**Objektnummer: 10318**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.955,94 €
<b>Kaltmiete</b>	2.412,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	456,78 €
<b>USt.:</b>	287,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien















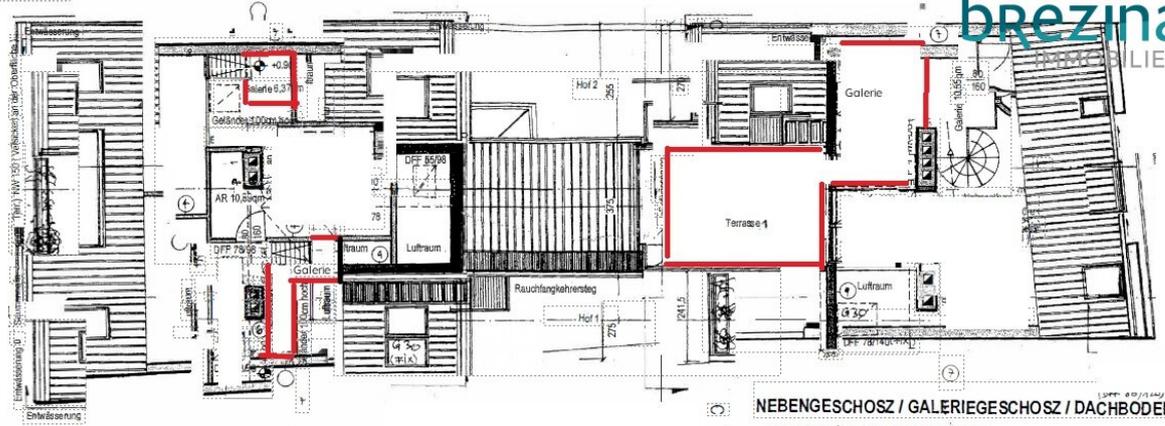




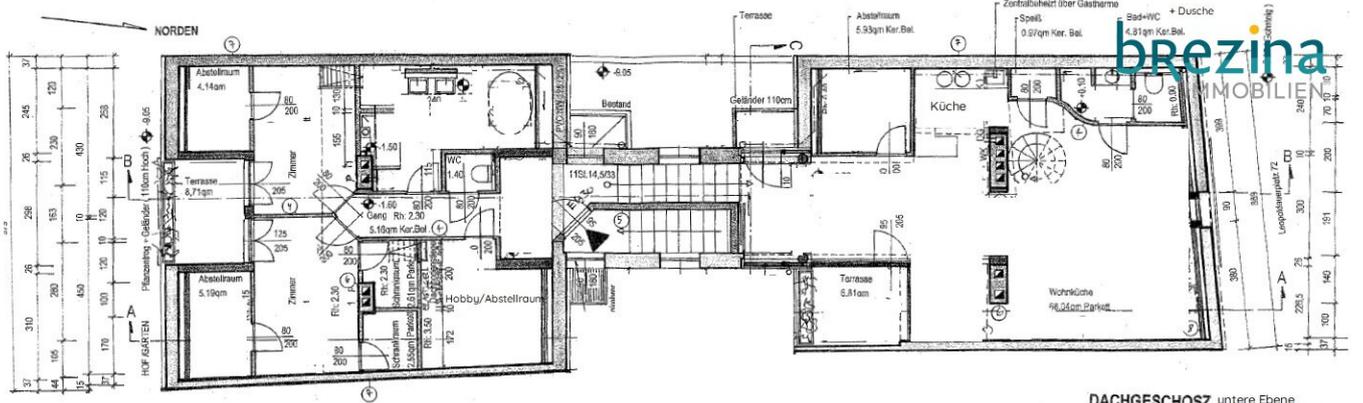








**NEBENGESCHOSZ / GALERIEGESCHOSZ / DACHBODEN**  
2. Ebene/Galerien & Terrasse



DACHGESCHOSZ untere Ebene

brezina  
MOBILIEN

## Objektbeschreibung

**"HERZ WAS WILLST DU MEHR"** als diese wunderschöne, besondere und sehr hochwertig ausgestattete Maisonett Dach Wohnung, welche sehr geschmackvoll, mit Liebe zum Detail errichtet wurde. Neben den 4 Terrassen lädt zusätzlich eine Gartenmitbenutzung ein, um die Seele baumeln zu lassen.

**Die Wohnung wird über das Stiegenhaus betreten und gliedert sich wie folgt:**

- großer Vorraum von diesem aus man sowohl den **gartenseitigen "Schlaftrak" sowie 2 Terrassen und den Wohn-/Ess-/Kochbereich** betreten kann
- die beiden Schlafzimmer (ca. 12,87 m<sup>2</sup>, ca. 12,01 m<sup>2</sup>) sind jeweils mit einer Galerie und Zugang zur Terrasse (ca. 8,71 m<sup>2</sup>) ausgestattet. Die Dachfenster von Velux, sind mit einer Aussenbestattung ausgestattet. Ein Abstellraum und 2 Schrankräume erweitern das Konzept des einen Schlafzimmers. Die Schlafzimmer sind zum Garten ausgerichtet.
- Das zwischen Schlaf- und Wohnbereich liegende Badezimmer, ist mit einer freistehenden "Stilbadewanne" mit darüber liegendem großem Dachfenster, Dusche, 2 Waschtischen, einem hinter einer Schiebetür verborgenen Platz für eine der zwei Thermen sowie einem Stauraum, ausgestattet.
- daneben befindet sich ein separates WC
- bei betreten des **"Wohntraktes"**, welcher mit einer Klimaanlage ausgestattet ist, befinden sich rechts und links 2 Terrassen
- die halb offene Stil Küche ist ausgestattet mit einem Geschirrspüler der Marke Siemens, einer Keramik Doppelspüle, Gas- Herd und Backrohr der Marke Perfekt, einem Dunstabzug, Mikrowellenherd und Kühl- Tiefkühl Schrank sowie einem daneben liegendem Abstellraum (hier befindet sich auch die zweite Therme). Die wunderschönen Fliesen runden das Bild der geschmackvolle Küche gekonnt ab.
- der zum Teil ins Dach offene, helle Wohnraum ist straßenseitig mit praktischen Regalen ausgestattet, welche unter den Dachfenstern liegen
- ein Schwedenofen lädt zum gemütlichen Verweilen an kalten Wintertagen ein, oder kann in der Übergangszeit den Wohntrakt temperieren.
- ein weiteres Duschbad mit Toilette steht hier zur Verfügung.
- eines der **"highlights" ist die Gußeisene Wendeltreppe**, welche zu einer weiteren Galerie führt. Von hier aus betritt man die 360 Grad - Dachterrasse mit einem traumhaften rundum Blick über Wien - diese wurde heuer im Frühjahr mit neuen Lärhendiehlen ausgestattet. Diese eignet sich zudem auch für die "Silvesterfeier" - erste Reihe Fussfrei beim Neujahrs Feuerwerk!

**Ausstattung:**

- Küche mit hochwertiger Ausstattung und geschmackvollem Fliesenboden
- Parkettböden

- 4 Terrassen
- 2 Thermen
- Abstellräume
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Keller
- 2 fach Verglasung
- teils Außen- und Innenbeschattung
- Klimaanlage im Wohnbereich
- 2 hochwertig ausgestattete Badezimmer
- mehrere Stauräume
- Rückzugsmöglichkeiten bzw. Arbeits- oder Entspannungsbereiche in der Galerie möglich
- Gartenmitbenutzung zusätzlich zu den 4 Terrassen
- Bezug ab 01.10.2025 nach Absprache ev. auch früher

#### **Infrastruktur/Nahversorgung:**

- Tolle Infrastruktur im alten Ortskern des 21. Bezirk
- U1 in ca. 1,3 km Entfernung, U6 Floridsdorf in ca 3,3 km Entfernung, 29A ca. 5-15min entfernt, Bus 27 und 31 A in ca. 600 Meter entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Merkur, Eurospar, Erste Bank sowie Einkaufszentrum (City Gate) in unmittelbarer Umgebung.
- regionale Einkaufsmöglichkeiten bei Bio-Bauern in Gehdistanz
- Volksschule in ca. 700 Meter Entfernung, Kindergarten vis a vis
- diverse Arztpraxen in nächster Umgebung, Klinik Floridsdorf in ca. 5 km Entfernung
- Nähe Vet. Med, Nähe Unizentrum Brünner Straße, Nähe Unido
- diverse Restaurants in der näheren Umgebung

#### **Weitere Informationen:**

- Doppelmakler: NEIN
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Mietzins-Bildung: MRG
- Befristung: 5 Jahre
- Lagezuschlag wurde berücksichtigt
- Weiter Unterlagen wie zB. EA, Detailplan, Mietvertragsentwurf können separat angefragt werden.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap