

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56181

## Luxus-Dachgeschoss 133,81 m<sup>2</sup> mit Terrasse, Designer-Inselküche & Spa- Bad – Weinbergblick + Poolnutzung - Voll möbliert



Ihre Ansprechpartnerin  
**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin  
+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at  
www.riwog.at

## Luxus-Dachgeschoss 133,81 m<sup>2</sup> mit Terrasse, Designer-Inselküche & Spa-Bad – Weinbergblick + Poolnutzung - Vollmöbliert



### Lage

Freihof  
Kahlenbergerdorf  
Kahlenberg  
Kuchelauer Hafen  
Donau  
Buslinien 142, 400, 413  
Schnellbahn bzw. Zugverbindungen REX41, REX4, S40

Schöner wohnen über den Dächern: **großzügiges Loft-Feeling, Designküche mit Insel und Terrasse mit Blick auf Kirche & Weinberge.**

Das **Spa-Bad** mit XL-Regendusche, Sitzbank und Doppelwaschbecken sowie sorgen für höchsten Komfort. Die Wohnung ist mit Klimaanlage ausgestattet.

Ein Zuhause mit Stil – **repräsentativ und ruhig.**

## HIGHLIGHTS

- **Dachgeschoss-Loft** mit tollen **Dachflächenfenstern** & viel Tageslicht
- **Moderne Inselküche** mit hochwertigen Geräten (u. a. **Miele** Kühl-/Gefrierkombination), Barplatz für Gäste
- **Terrasse** mit **Weinberg- & Kirchturmblick**

- **Spa-Bad:** XL-Walk-in-Dusche (Rain), **Sitzbank**, Doppelwaschbecken, großformatiges Feinsteinzeug
- **Waschmaschine & Trockner** (Miele) im Bad integriert
- **Klimaanlage (Split)** für effizientes Kühlen
- **Dunkler Echtholz-Parkettboden** im Wohn-/Schlafbereich, elegante Beleuchtung
- Gepflegtes **historisches Ensemble**; **Pool im Areal** (gem. Hausordnung; siehe Fotos)

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **133,81 m²**
- **AUFTEILUNG:** repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Inselküche, mehrere (Schlaf-)Zimmer, **XL-Badezimmer**, Vorraum; **Terrasse**
- **MÖBLIERT:** vollmöbliert (Küche: SieMatic, Miele Geräte)
- **LIFT:** ja
- **BALKON:** ja, ca. **9 m²**
- **WASCHMASCHINE/WT:** ja – im Bad (Miele)
- **BÖDEN:** hochwertiger Parkett (Eiche); **Feinsteinzeug** in den Nassräumen
- **KLIMA:** Split-Klimaanlage
- **AUSSENBEREICH:** Terrasse; **Pool-Nutzung am Areal** (saisonal; nach Hausordnung)
- **LAGE/UMGEBUNG:** ruhiges, charmantes Umfeld nahe **Weinbergen & Heurigen**; gute Nahversorgung, tolle Innenstadtanbindung
- 

Hauptmietzins: € 3000,00

Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 568,69

Möbelmiete: € 336,09

Heizkosten: € 316,81

10 % MwSt.: € 356,87

20 % MwSt.: € 130,58

**Miete gesamt Brutto** : € 4.709,04

**Kaution:** 3 Monatsmieten

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.RIWOG.at](http://www.RIWOG.at) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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

## Eckdaten

|               |                           |                |                                                                                                                |
|---------------|---------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 133,81 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                         |
| Balkonfläche: | ca. 9 m <sup>2</sup>      | Beziehbar:     | sofort                                                                                                         |
| Zimmer:       | 3                         | Mietdauer:     | 5 Jahre                                                                                                        |
| Bäder:        | 1                         | Mobiliar:      | Küche, Bad                                                                                                     |
| WCs:          | 2                         | Lagebewertung: | sehr gut                                                                                                       |
| Balkone:      | 1                         | Zustand:       | neuwertig                                                                                                      |
|               |                           | Baujahr:       | 1455                                                                                                           |
|               |                           | Energieausweis |                                                                                                                |
|               |                           | HWB:           |  56,48 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                           | fGEE:          |  1,5                        |

## Ausstattung

|             |                        |         |                                  |
|-------------|------------------------|---------|----------------------------------|
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug         | WCs:    | Getrennte Toiletten,<br>Gäste-WC |
| Befeuerung: | Gas                    | Bad:    | Bad mit Fenster, Dusche          |
| Belüftung:  | Klimaanlage            | Küche:  | Wohnküche / offene<br>Küche      |
| Balkon:     | Westbalkon / -terrasse | Extras: | Swimmingpool,<br>Gartennutzung   |

## Preisinformationen

|                             |            |            |                                                                     |
|-----------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 4.328,87 € | Kaution:   | 3 Bruttomonatsmieten                                                |
| Miete:                      | 3.000,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 568,69 €   |            |                                                                     |
| Heizkosten:                 | 316,81 €   |            |                                                                     |
| Möbelmiete:                 | 336,09 €   |            |                                                                     |
| Umsatzsteuer:               | 487,45 €   |            |                                                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 4.709,04 € |            |                                                                     |

## Weitere Fotos







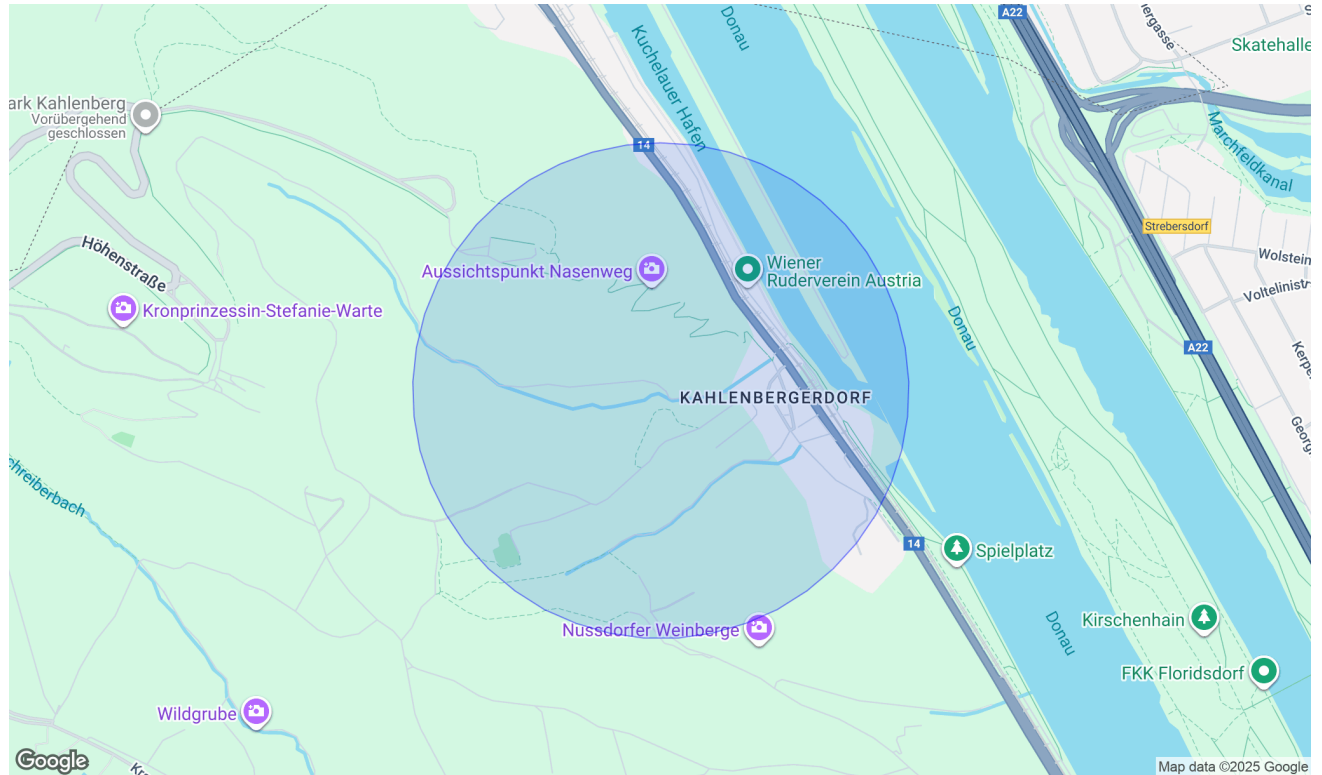






## Lage

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 2.000 m |
| Apotheke    | 2.500 m |
| Klinik      | 2.500 m |
| Krankenhaus | 3.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 2.000 m |
| Bäckerei        | 2.000 m |
| Einkaufszentrum | 2.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 3.000 m |
| Straßenbahn       | 2.000 m |
| Bahnhof           | 2.000 m |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 2.000 m |
| Kindergarten  | 2.000 m |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 3.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 2.000 m |
| Bank        | 2.000 m |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)