1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56181

Luxus-Dachgeschoss 133,81 m² 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 m² mit Terrasse, Designer-Inselküche & Spa-Bad – Weinbergblick + Poolnutzung - Voll möbliert

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 Klimaanlagen 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 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 m²
Balkonfläche:	ca. 9 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Mobiliar:	Küche, Bad
Lagebewertung:	sehr gut
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	1455

Energieausweis

HWB:	C 56,48 kWh/m²a
fGEE:	C 1,5

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Westbalkon / -terrasse

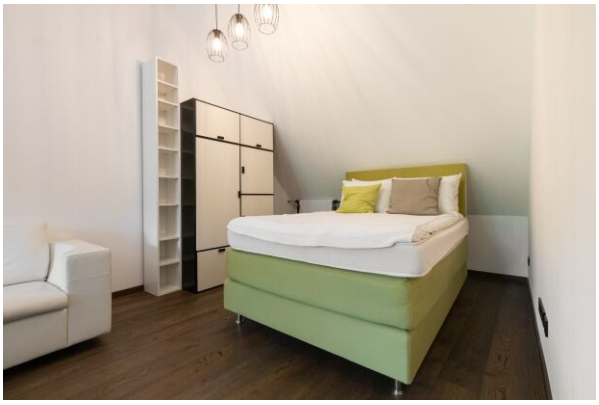
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Swimmingpool, Gartennutzung

Preisinformationen

Gesamtmiete:	4.328,87 €
Miete:	3.000,00 €
Betriebskosten:	568,69 €
Heizkosten:	316,81 €
Möbelmiete:	336,09 €
Umsatzsteuer:	487,45 €
Monatliche Gesamtbelastung:	4.709,04 €

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos



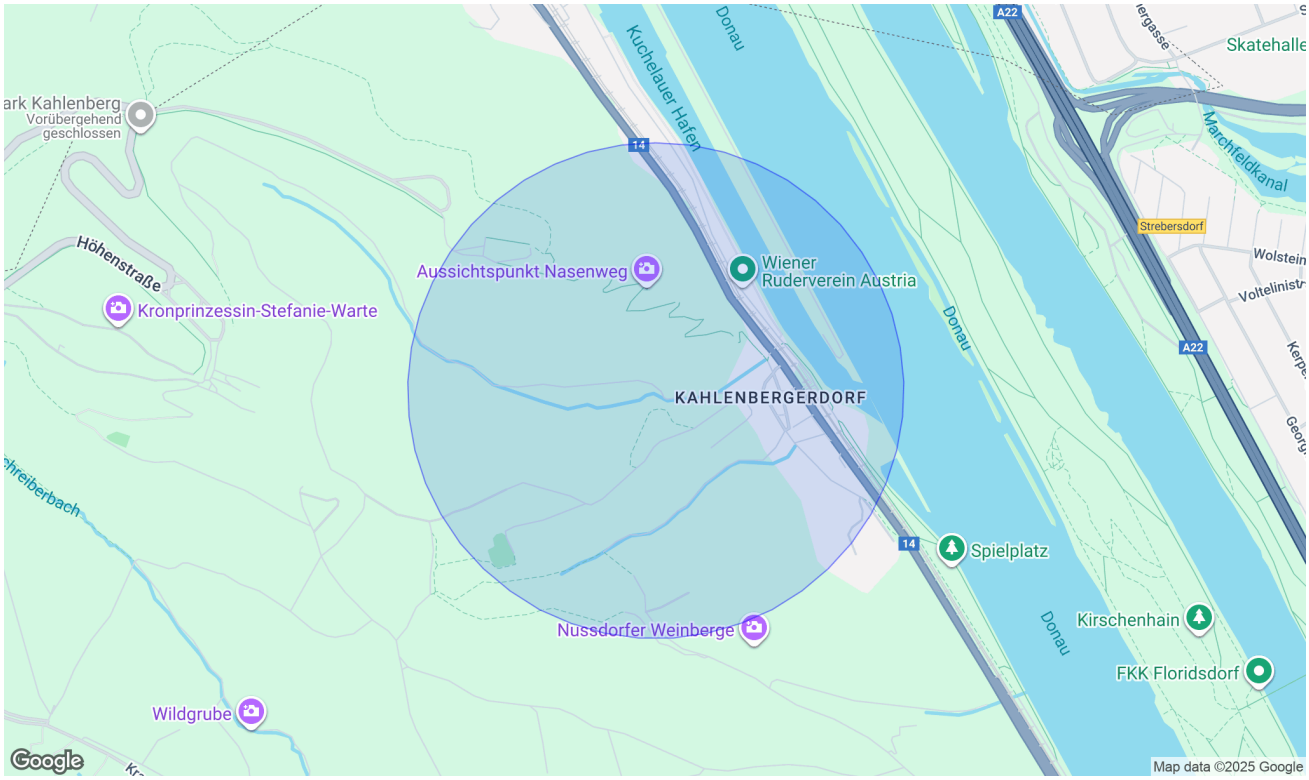
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137f Abs. 2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO