1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56880

Moderne Dachgeschoss Neubau mit XXL-Dachterrasse in super Lage

Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Moderne Dachgeschoss Neubau mit XXL-Dachterrasse in super Lage

Lage

U6 Erlaaer Straße

Moderne Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung in 1230

Zur Vermietung gelangt diese attraktive Neubauwohnung in einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr 2023 in 1230 Wien.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie innovative Haustechnik und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Dank moderner Bauweise, energieeffizienter Gebäudetechnik und zahlreicher Komfortmerkmale eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare und Familien.

In wenigen Gehminuten zur U-Bahn-Linie U6 bzw. zur Badner Bahn. So können Sie die Ruhe des Stadtrandes genießen, sind aber auch gut zur Wiener Innenstadt angebunden. Auch für Shopping-Vergnügen ist mit dem Westfield Shopping City Süd gesorgt.

Hinweis: Die derzeit veröffentlichten Fotos stammen teilweise aus vergleichbaren Wohnungen desselben Hauses und dienen der Veranschaulichung von Ausstattung und Ausführungsstandard. Originalbilder der gegenständlichen Wohnung werden in Kürze ergänzt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **80,52 m²**
- Zimmer: **4**
- Freifläche: **Dachterrasse, Balkon**
- Kaution: **6 Monatsmieten**
- Verfügbar ab:**SOFORT**

Hochwertige Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnhausanlage zeigt sich der moderne Anspruch dieses Neubauprojekts. Die Liegenschaft verfügt über eine innovative Video-Sprechanlage mit Gesichtserkennung, welche eine komfortable und sichere Türöffnung ermöglicht.

Die Wohnung selbst besticht durch helle Wohnräume, großzügige Fensterflächen und hochwertige Materialien.

Besondere Highlights

- Neubau aus dem Jahr 2023
- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenkühlung unterstützt durch PV Anlagen für angenehme Temperaturen im Sommer
- Vorbereitung für die Installation einer Klimaanlage
- Moderne Video-Gegensprechanlage
- Gesichtserkennung zur Türöffnung
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- E-Ladestation bei jedem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausführung
- Hervorragende Infrastruktur
- unterstützt durch PV Anlagen

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie sonstiger Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Einige der veröffentlichten Bilder wurden gegebenenfalls digital bearbeitet bzw. mittels künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

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.

RIWOG

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 80,52 m²
Kellerfläche:	ca. 6,13 m²
Terrassenfläche:	ca. 47,76 m²
Balkonfläche:	ca. 3,65 m²
Etage:	1. Etage
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	01.09.2026
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	2023
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	05.05.2033
HWB:	B 36,4 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,68

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse

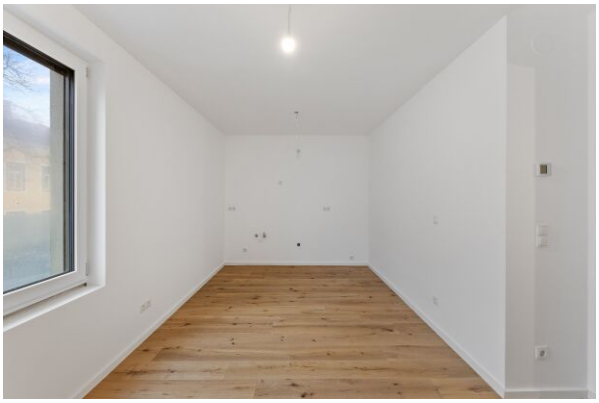
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.093,15 €
Miete:	1.700,00 €
Betriebskosten:	202,86 €
Umsatzsteuer:	190,29 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.093,15 €

Kaution:	12.558,90 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

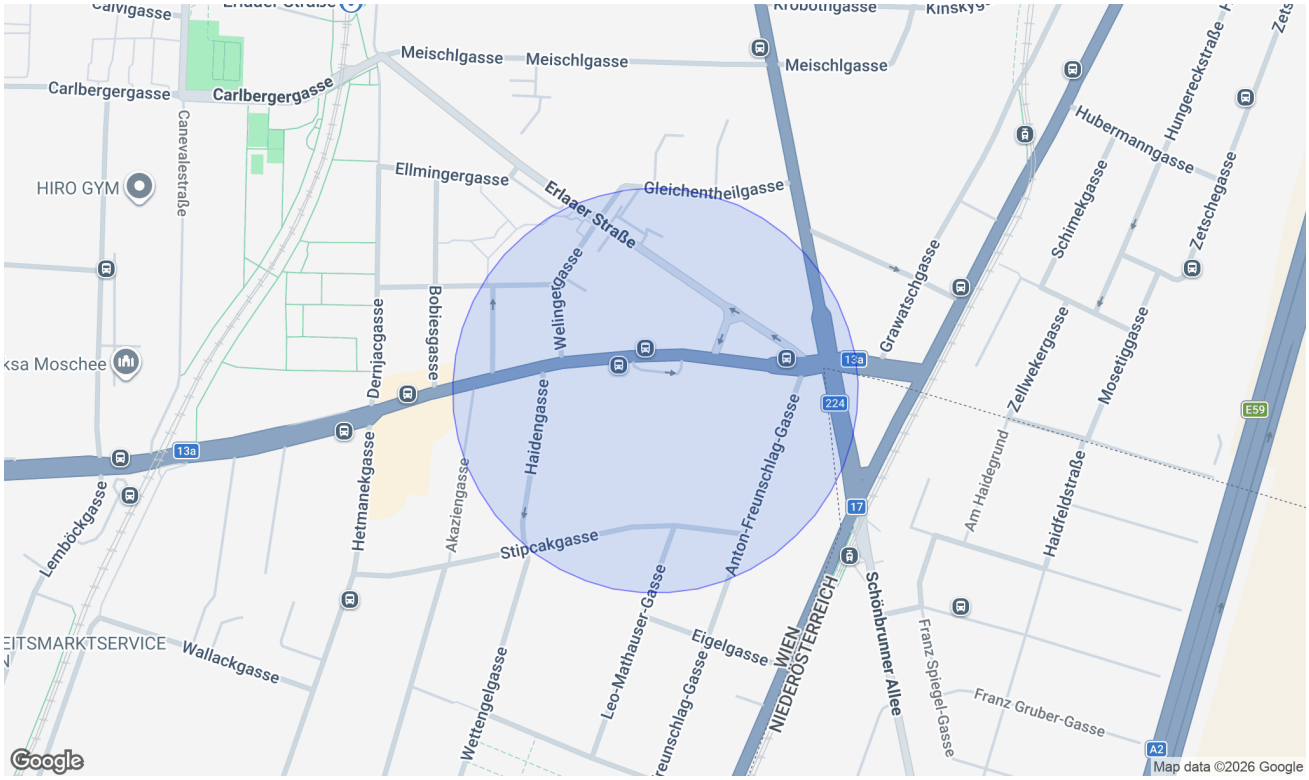
Weitere Fotos



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

Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	3.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Zimmer
Parkett
Zimmer
Parkett
Balkon
Feinsteinzeug
1,65 m²
Zimmer
Parkett
Gang
Parkett
Bad
Fliesen
WM
WC
Fliesen
Balkon
Feinsteinzeug
2,00 m²
Achtung:
Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!
Rohbaumaße und Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!
Wandfliesen:
weiß (30x60cm o.ä.)
Bodenfliesen:
"clay" (warmes grau), 60x60cm o.ä.
Parkett:
Landhausdiele Eiche
(mind.4mm Nutzschicht)
Grundriss 1:50
Vr
Parkett
Wohnküche
Parkett
TOP 18
KS

TOP 18		
Balkon	Balkon	1,65
	Balkon	2,00
		3,65 m²
Dachterrasse	AR Dachterrasse	5,03
	Dachterrasse	42,73
		47,76 m²
Kellerabteil	AR Top 18	6,13
		6,13 m²
Wohnräume	Bad	5,71
	Vr + Gang	17,91
	WC	1,85
	Wohnküche	31,67
	Zimmer	9,98
	Zimmer	10,66
	Zimmer	10,20
		87,98 m²

Atelier stefanie wolff

ES 150

TOP 18

PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG:	TOP 18
GESCHOSS:	OG
HAUS:	Hofhaus
MASSTAB:	1:50
DATUM:	05.03.24
PLANNUMMER:	

ein Projekt der Erlaaerstraße 150 Immobilien GmbH, Trauttmansdorffgasse 5/3, 1130 Wien

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