

Moderne 4-Zimmer-Dachgeschossmaisonette mit 31m² Terrasse & Klima – 1070 Wien

📍 1070 Wien, Nähe: Josef Strauß Park, Albertgasse

€ 2.092,81 /Monat



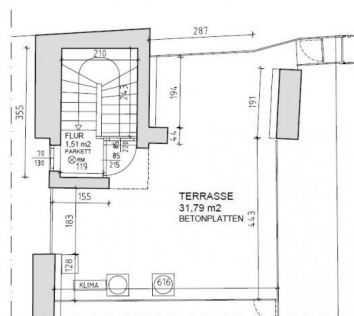
Pläne



Architectural floor plan of a two-story house. The plan shows a front entrance (VOR) leading into a large living area (ZIMMER, 12.53 m²) with a fireplace (K) and a bay window (B). To the right is a kitchen (KÜCHEN) with a sink (W) and a window (F). Behind the living area is a bedroom (SCHLAFZIMMER, 16.01 m²) with a bay window (B) and a door (T) leading to a bathroom (B) and a closet (K). The plan also shows a terrace (TERRASSE) and a garden (GARTEN). Dimensions are provided for various sections and overall measurements.

2.DACHGESCHOSS

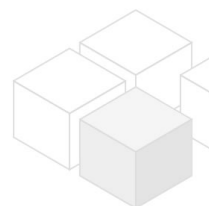
www.homefinding.at



DACHDRAUFSICHT

www.homefinding.at

Zur Immobilie



HIGHLIGHTS DER IMMOBILIEN:

- Traumhafte Freifläche: ca. 31m² sonnige Terrasse auf einer eigenen Ebene (Ebene 3)
- Perfektes Raumklima: Vollaustattet mit moderner Klimaanlage
- Sorglos & Langfristig: Unbefristeter Mietvertrag in hervorragendem, sehr gutem Zustand
- Top-Lage 1070: Direkt am äußeren Ende der Lerchenfelder Straße, direkt am Josef-Strauß-Park

RAUMAUFTEILUNG

Diese stilvolle 4-Zimmer-Dachgeschossmaisonette bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Wohnebenen + Terrassenebene ein durchdachtes und großzügiges Wohnkonzept im charmanten Altbau (mit modernem Lift).

- Ebene 1 (Wohnen & Genießen): Einladendes Vorzimmer, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit bereits integrierter Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein praktisches Duschbad mit WC.
- Ebene 2 (Ruheoase): Ein weiteres Vorzimmer, zwei separat begehbare Schlafzimmer (ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer) und ein komfortables Wannenbad mit WC.
- Ebene 3 (das private Highlight): Die ca. 31 m² große Terrasse, die an lauen Sommerabenden zum Entspannen über den Dächern Wiens einlädt.

->hier geht es zur Video-Tour: <https://youtu.be/Egeo1CjTyJM>

AUSSTATTUNG & INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung besticht durch hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie eine moderne Etagenheizung. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage im 7. Bezirk bietet eine Lebensqualität der Extraklasse: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und vielfältige Gastronomiebetriebe liegen direkt vor der Haustür. Dank der Linien U6, 5, 46 und 48A sind Sie perfekt an das Wiener Öffi-Netz angebunden.

Ausstattung:

- Parkett- und Fliesenböden
- 31m² Terrasse
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung: HWB: B/49,30

ECKDATEN & KOSTEN:

- Gesamtmiete (brutto): € 2.092,81 (inkl. Betriebskosten, Lift und MwSt.)
- Kautions: € 8.371,24 (4 Bruttomonatsmieten)
- Bezug: Ab sofort
- Energieausweis: HWB 49,30 kWh/m²a (Klasse B)
- Hinweis: Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter (Bestellerprinzip). Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Tags: 1070 Wien, Neubau, Wohnung mieten 1070, Dachgeschossmaisonette, Wohnung mit Terrasse, Dachterasse Wien, 4-Zimmer-Wohnung, unbefristet gemietet, Klimaanlage, klimatisiert, Lift, U6 Lerchenfelder Straße, Josef Strauß Park, WG-tauglich, familienfreundlich, Immobilien 1070.

Allgemeines

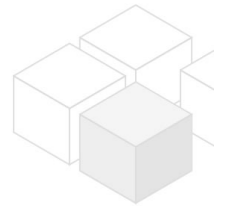
Objektnummer	7357
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 1.603,84
Bruttomiete	€ 1764.22
Betriebskosten brutto	€ 328.59
Gesamtmiete	€ 2.092,81
Kaution	€ 8371.24

Basisdaten

Wohnfläche	100.24m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	unbefristet



Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Klimaanlage	ja
Terrasse	1
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m ² /Jahr)	49.30
HWB Energieklasse	B
f _{GEE}	0.97
f _{GEE} Energieklasse	B

Lage

Verkehrsanbindung
Nähe

U6, 5, 46, 48A
Josef Strauß Park, Albertgasse

