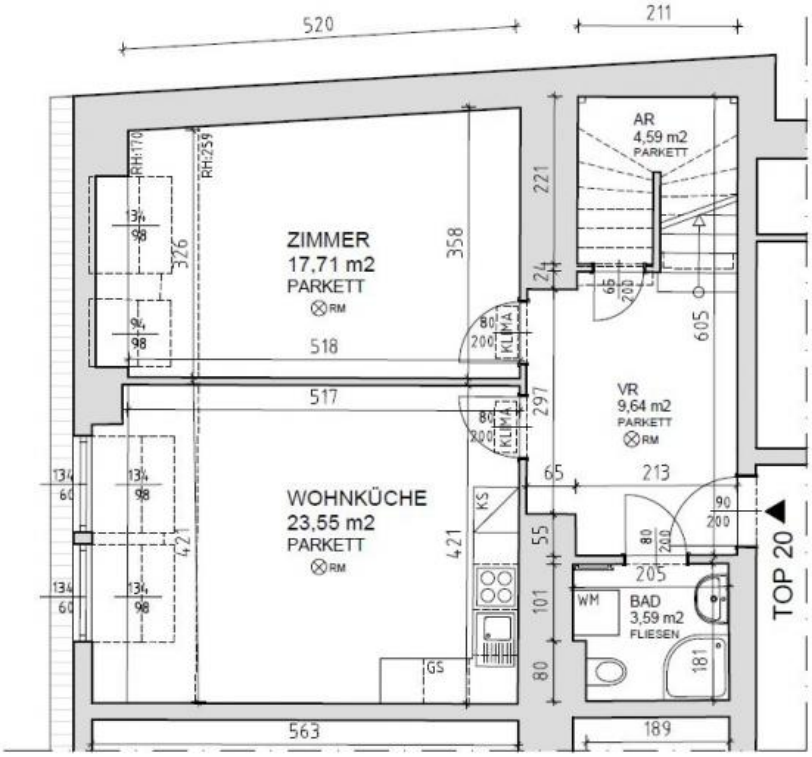
RESERVIERT: Moderne 4-Zimmer-Dachgeschossmaisonette mit 31m² Terrasse & Klima – 1070 Wien

📍 1070 Wien, Nähe: Josef Strauß Park, Albertgasse

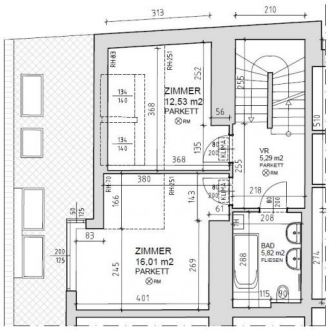
€ 2.092,81 /Monat

Pläne



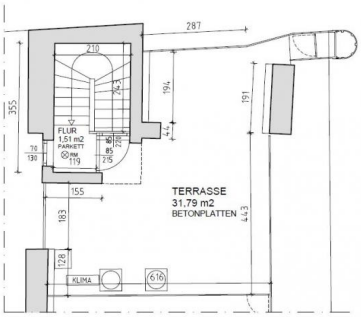
1.DACHGESCHOSS

www.homefinding.at



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: Vollausgestattet 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.)
• Kaution: € 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, Dachterrasse 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	U6, 5, 46, 48A
Nähe	Josef Strauß Park, Albertgasse