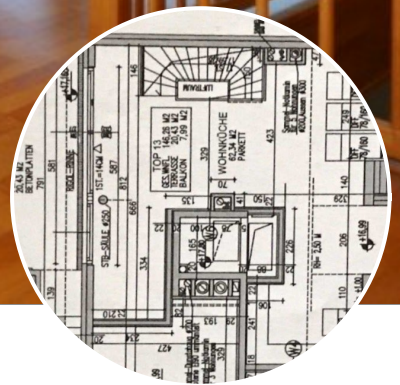
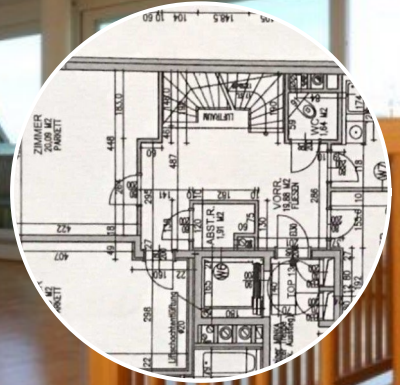


# EXPOSÉ

Großartige Dachgeschosswohnung mit 146 m<sup>2</sup> plus 21 m<sup>2</sup> Dachterrasse plus 8 m<sup>2</sup> Balkon, 4 Zimmer, KLIMA, großer Vorraum, Tiefgaragenplatz optional !



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 1170 Wien  
Baujahr: 2007  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 146 m<sup>2</sup>  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**VERMIETET**

### Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Dachgeschosswohnung

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Wien

> Objektnummer: 6521

> 4 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	Österreich
Adresse	1170 Wien - Rosensteingasse, Gersthof, Diepoldpark, Hernalser Hauptstraße
Baujahr	2007
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	146 m <sup>2</sup>
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis Baujahr	2007
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	29 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
klimatisiert	ja
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Rollladen	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	neuwertig
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Maximalmietdauer	5 Jahre

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6521



## Objektbeschreibung:

Diese helle und großzügige Dachgeschosswohnung auf 2 Ebenen befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage.

Das ca. 2007 erbaute Haus ist modern ausgestattet und verfügt über eine eigene Tiefgarage im Haus. Ein Park oder Kinderspielplatz findet sich in unmittelbarer Nähe.

Hier geht es direkt zur 360 Grad online Tour  
: <https://my.matterport.com/show/?m=KSe1UybgJ2r>

## Objektdaten:

- \* ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 8m<sup>2</sup> Balkon auf DG1
- \* ca. 21m<sup>2</sup> Westterrasse auf DG2
- \* 4 Zimmer, davon ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse.
- \* Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen
- \* große Räume
- \* NEUE Klimaanlage
- \* Zentralheizung mit Wandradiatoren und Fußbodenheizung im Bad
- \* Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien bzw. Rolläden
- \* Sicherheitseingangstür
- \* Lifthaus
- \* Fahrradraum
- \* großzügiger Tiefgaragenplatz optional
- \* Infrastruktur: Straßenbahn 9, 43, Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar

Mietpreis: EUR 2.412,42 inklusiver BK und 10 % Ust

zugänglich Tiefgaragenstellplatz : EUR 120,- inklusive BK und 20 % Ust

- \* Gesicherte Mietdauer für den Mieter: 3,5 bis 7 Jahre, je nach Vertrag
- \* Mindestmietdauer von Seiten des Mieters: 1 Jahr plus 3 Monate Kündigungsfrist

zugänglich

\* Heizkosten akonto: EUR 164,45 pro Monat inklusive 20% Ust

\* Warmwasser akonto EUR 53,50 pro Monat inklusive 10% Ust

\* Kaltwasser akonto EUR 51,89 pro Monat inklusive 10 % Ust

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Ing. Posch gerne zur Verfügung. Gerne erreichen Sie uns per mail unter [robert@posch-immobilien.at](mailto:robert@posch-immobilien.at) oder

telefonisch unter 0699/151 150 00 [tel:069915115000]. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, auf Ihren Anruf!

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

## Lagebeschreibung:

Gersthof, Rosensteingasse, Diepoldpark, Hernalser Hauptstraße

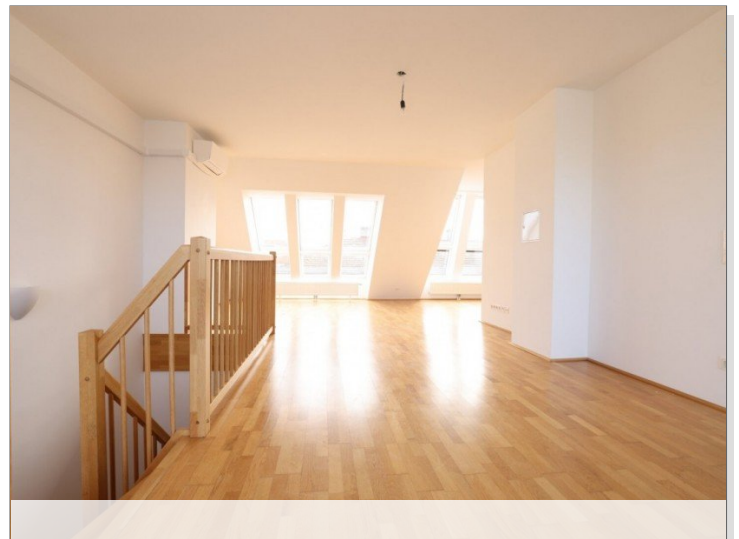
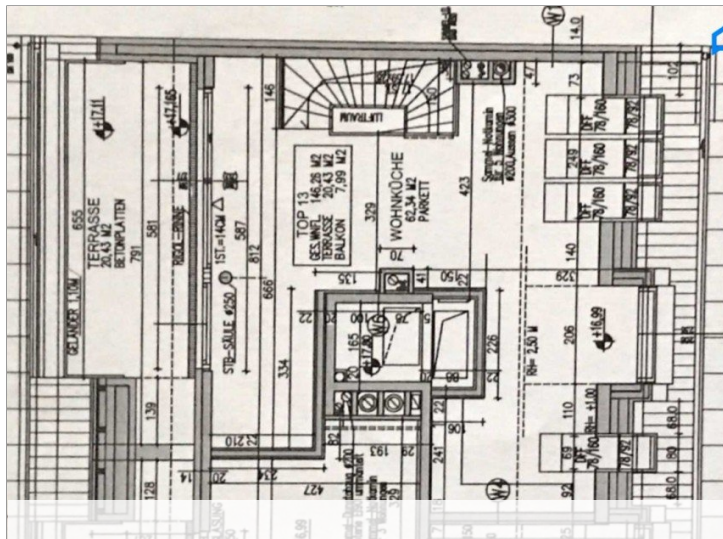
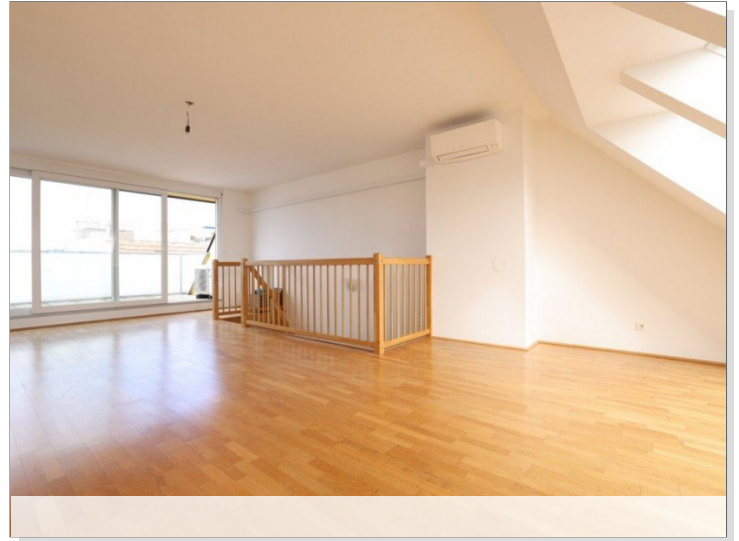
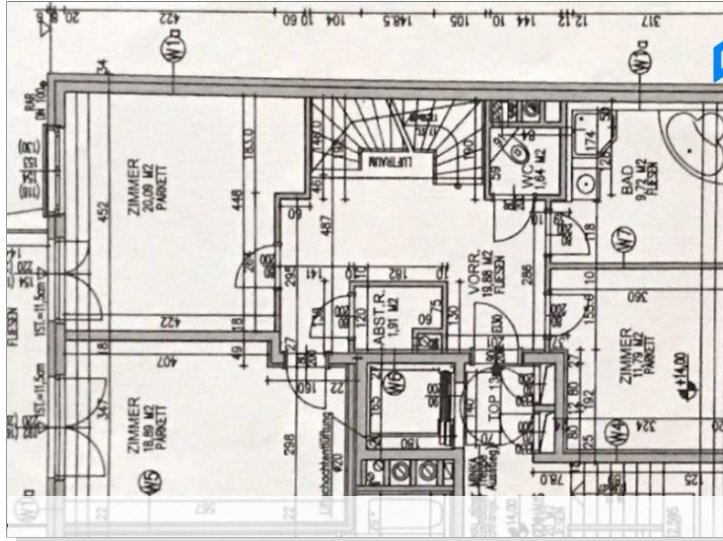
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6521



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

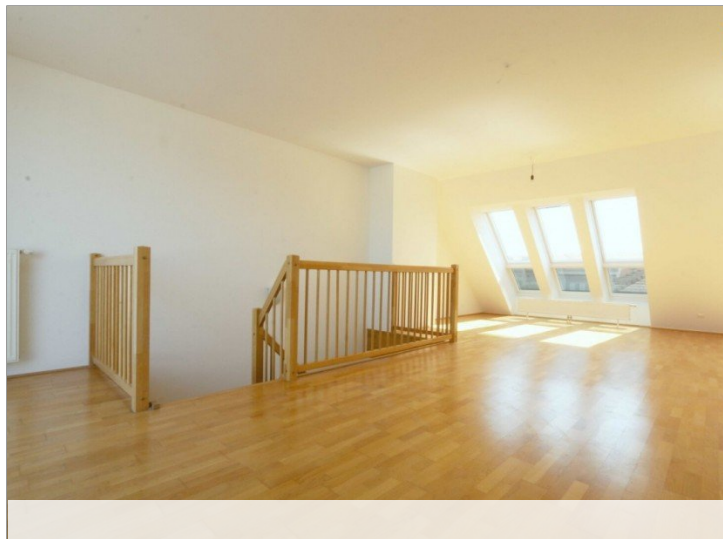
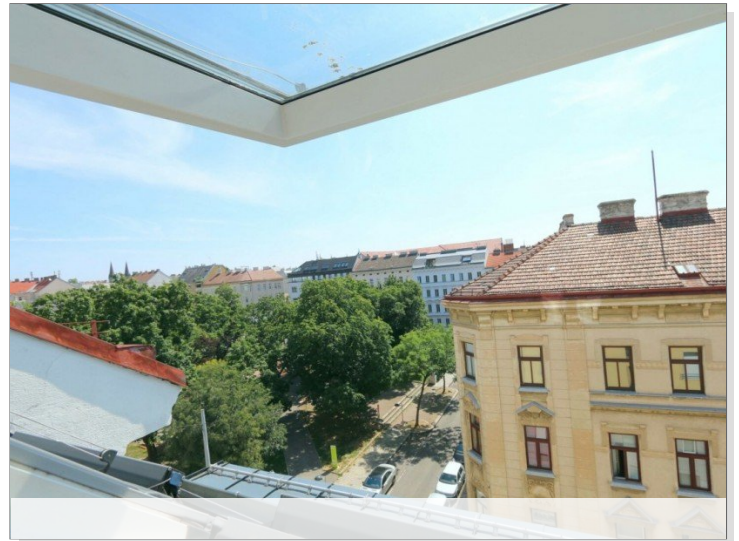
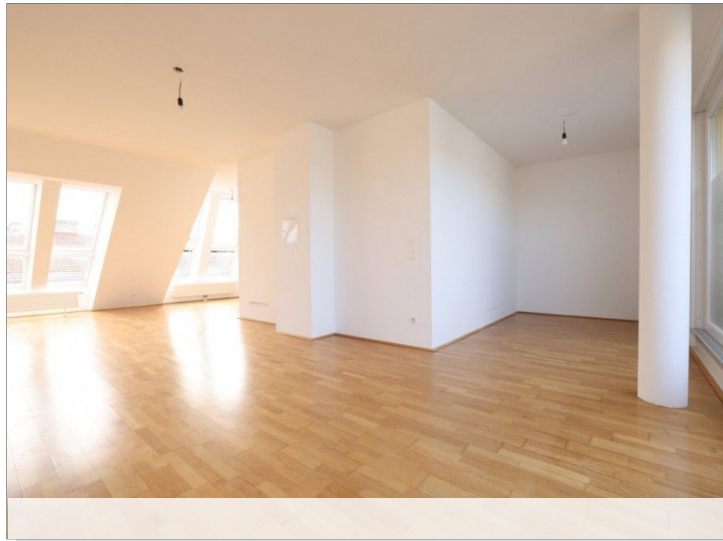
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

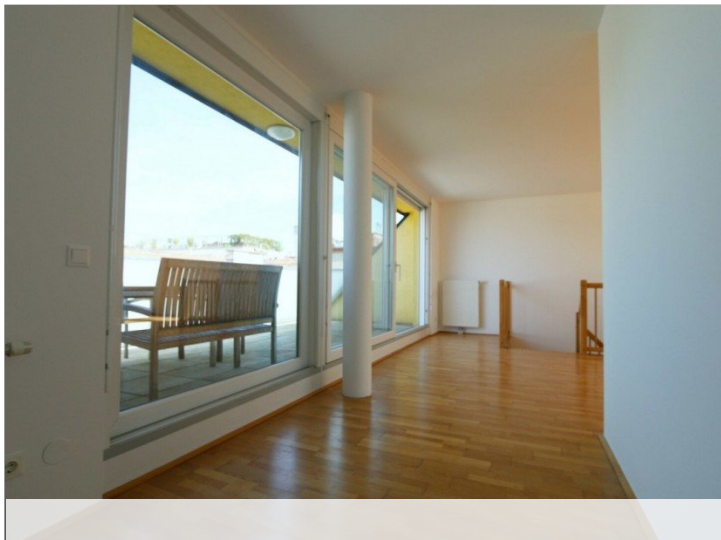
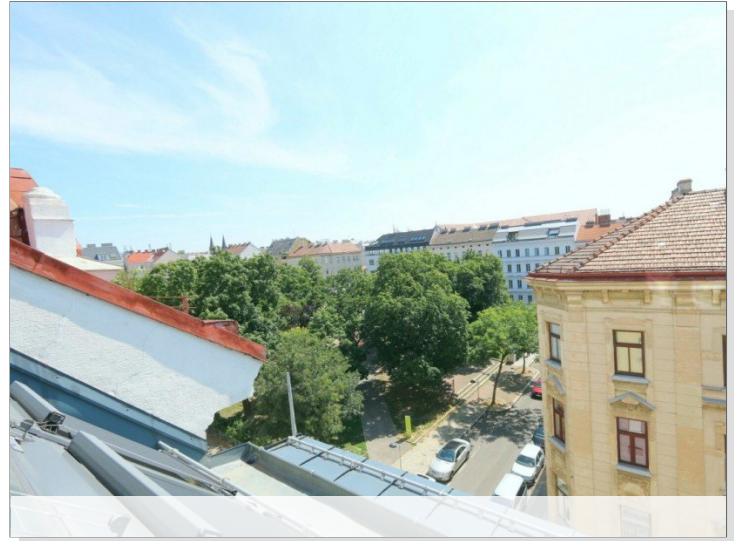
> Objektnummer: 6521



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6521



# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6521



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

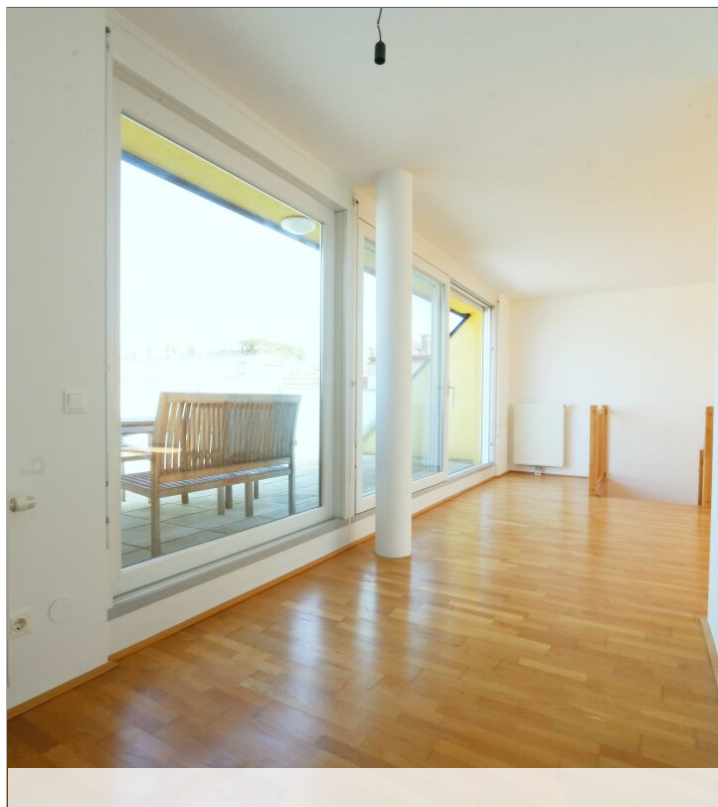
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6521



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

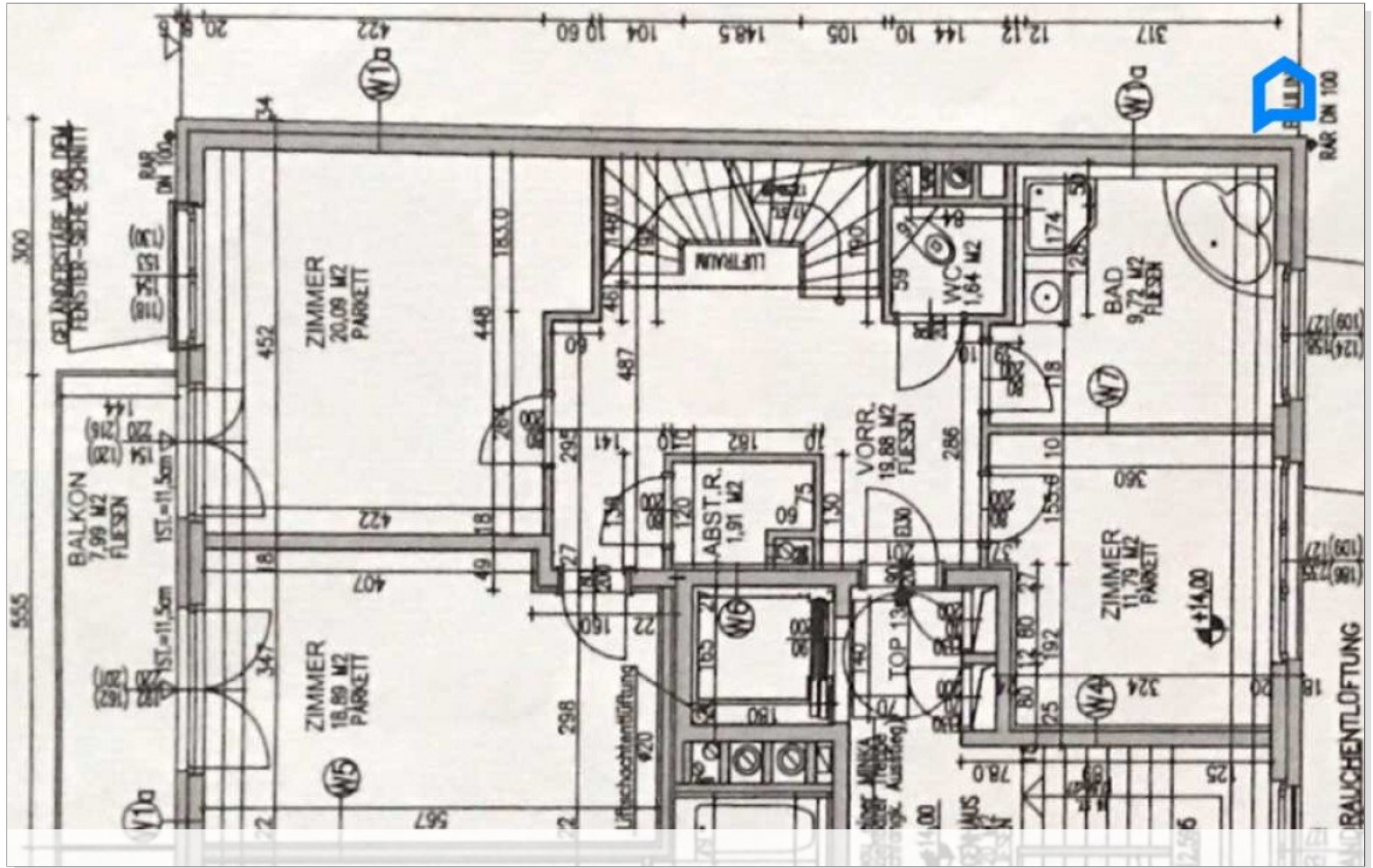
> Objektnummer: 6521



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6521



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6521

