

EXPOSÉ

Großzügige Luxuriöse 146 m² DG-Wohnung mit 60 m² + 6 m² Terrasse samt Blick über Wien, 4 Zimmer plus Ess-Küche, AR, 2 Bäder 2Wc's, hohe Räume



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Land: Österreich

Adresse: 1040 Wien

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 146,10 m²

Nutzfläche (ca.): 212 m²

Aufzug: Personenaufzug

Terrasse: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaltmiete
€ 2.995,-

Posch-Immobilien

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

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	Österreich
Adresse	1040 Wien - Wiedner Hauptstraße / Hauptbahnhof
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	146,10 m ²
Nutzfläche (ca.)	212 m ²
Kaltmiete	2.995,- €
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	2022-11-19
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	66 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Dielen
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
klimatisiert	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Maximalmietdauer	5 Jahre
Provision für Mieter	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Objektbeschreibung:

Luxuriöse, helle, geräumige 4 Zimmer mit hohen Räumen (plus Ess-Küche, 2 Bäder, 2 WC's, Abstellraum) Dachgeschoss-Wohnung mit Frühstücks- und riesiger Panorama-Terrasse

ERSTBEZUG nach Renovierung

„Diese sehr helle Dachgeschoss-Wohnung auf einer Ebene lässt

Träumen viel Platz und keine Wünsche offen. Auf rund 146 m² Wohnfläche in bester Ausstattung , 6 m² Frühstücks- und einer südwestseitigen 60 m² Dach-Terrasse samt Blick über Wien lässt es sich leben, arbeiten und genießen. Oder alles zugleich.

„Die gesamte Wohnung wurde frisch ausgemalt und der Eichenparkettboden wurde vollständig renoviert.“

Die modern und außergewöhnlich hochwertig ausgestattete Dachgeschoss-Wohnung mit komfortabler Fußbodenheizung und Klimaanlage befindet sich in einem aufwändig sanierten, stilvollen Altbau. Das gesamte Dachgeschoss wurde nach modernen Wohnstandards, mit hochwertigen Werkstoffen und ausgeprägtem Stilbewusstsein ausgebaut. Für den Innenausbau kamen edle Fliesen, hochwertige Eichendielen zum Einsatz. Eine großzügige Treppe führt Sie über die ostseitige Frühstücksterrasse auf die ca. 60 m² große Panorama (360 Grad Rundum-Blick) Dachterrasse.

Rundgang in Worten:

Ein 4-Personen-Lift hebt Sie in Ihr neues Domizil empor. Schon im Vorraum fühlen Sie sich angekommen. Von hier aus erreichen Sie in praktischer Anordnung die mit hochwertigen Fliesen ausgestatteten Nassräume: Ihr großzügiges Bad mit Wanne, und WC, Doppelwaschbecken und speziellem Handtuchwärmer-Heizkörper. Vaillant Gasetagenheizung mit Warmwasserspeicher für ausgiebiges duschen und baden. Gehen sie weiter, gelangen Sie in einen einladenden Küchen- Essbereich mit hochwertiger Siemens Einbauküche sowie auf derselben Seite gelegene ca. 6 m² großen Frühstücks-Terrasse mit eigenem Wasser- und Stromanschluss für viele unvergessliche Stunden. Ein 2. Bad verwöhnt sie mit Dusche, Waschbecken und WC. Weiter ins Bett? Zwei Zimmer mit dezent eingebauten Wandschränken stehen auf dieser Ebene für sie bereit. Bei jedem Wetter und zu jeder Jahreszeit werden Sie Ihren Wohnbereich lieben: Dieser liegt zwischen Küchenbereich und den Schlafräumen. Über einen weiteren Gangbereich kommen Sie zu einem großzügigen Turmzimmer. Nutzbar als weiterer Schlafraum, Büro oder Atelier. Die großen mit Innenbeschattung (Schlafräume und Wohnzimmer) ausgestatteten Fenster vermitteln Großzügigkeit und Freiheit - und die Klimaanlage gesicherte Wohnqualität, auch während der neuen österreichischen Sommer. Lieber hoch hinaus? Die Metalltreppe über die ostseitige Frühstücksterrasse bringt sie auf die ca. 60 m² große Panorama-Terrasse, Ihr zweites, erweitertes Wohnzimmer für schöne Tage und Nächte.

Raumaufteilung:

Wohnebene: Vorraum, geräumiges Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken, WC, Vaillant- Gasetagenheizung mit Warmwasserspeicher, große zentrale Wohn-Essküche, angrenzende Frühstücksterrasse, weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und Wc, Abstellraum, Wohnzimmer, 2 Zimmer mit Einbauschränken, Gang

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



Vorraum, 1 Turmzimmer ohne Dachschrägen.

Terrassenebene: großzügige Metalltreppe auf die ca. 60m² rechteckige Terrasse mit Ausblick auf die Stadt Wien.

Technische Ausstattung:

Wasser und Strom - auch auf der Terrasse
Fußbodenheizung mit Vaillant Gas-Etagetherme plus
Warmwasserspeicher
leistungsstarke Klimageräte
Im Haus: Lift für bis zu 4 Personen.
HWB: 79 kwh/m²/ Jahr, Klasse Grün C

Infrastruktur:

Sehr gute Lage und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, exzellente Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung, weitere Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz (Wiedner Hauptstraße, Hauptbahnhof). Weiters finden Sie den Alois-Drasche-Park sowie das Palais Schönburg in unmittelbarer Nähe vor.

Miete netto: EUR 2.359,33

Ust Miete 10%: EUR 235,93

Betriebskosten netto: EUR 363,40

Ust BK 10%: EUR 36,34

Mietpreis: EUR 2995,--

zuzüglich großzügiger Garagenstellplatz : EUR 179,-- (ca. 20 m² Grundfläche)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Posch-Immobilien in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter steht. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Gerne übermittle ich Ihnen auf Wunsch ein Exposé

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen kontaktieren Sie mich bitte unter 0699/151 150 00 oder unter robert@posch-immobilien.at ! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage !!

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

Lagebeschreibung:

Palais Schönburg, Schönburgstraße, Alois-Drasche-Park

Objektbilder:



Eckdaten

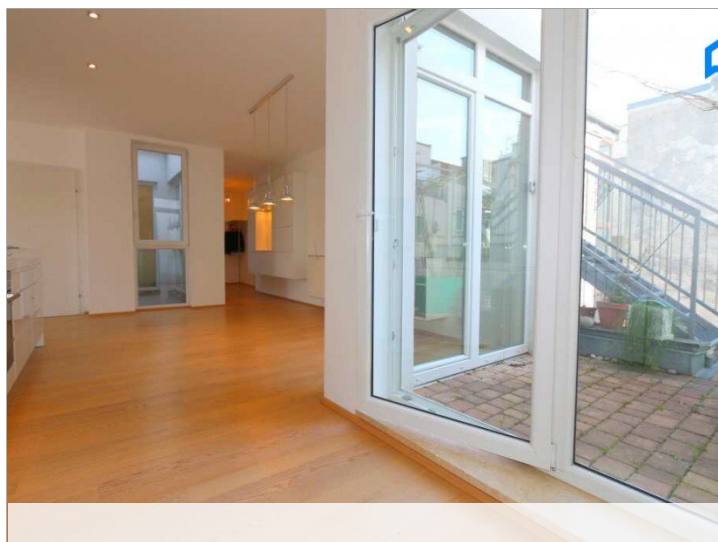
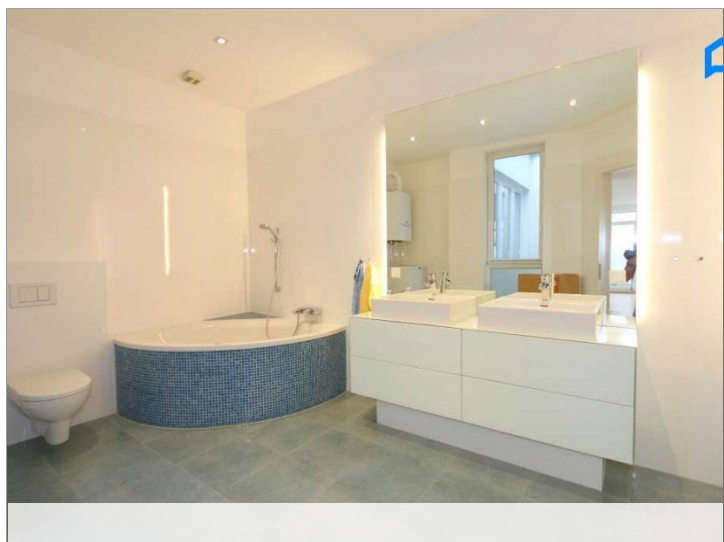
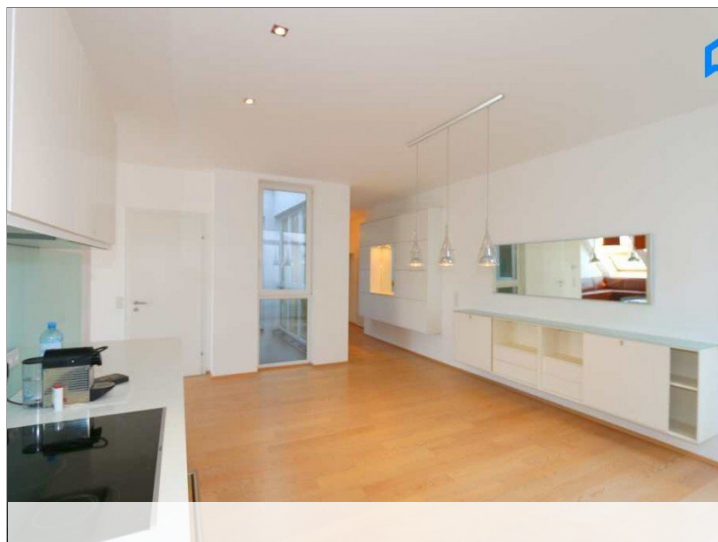
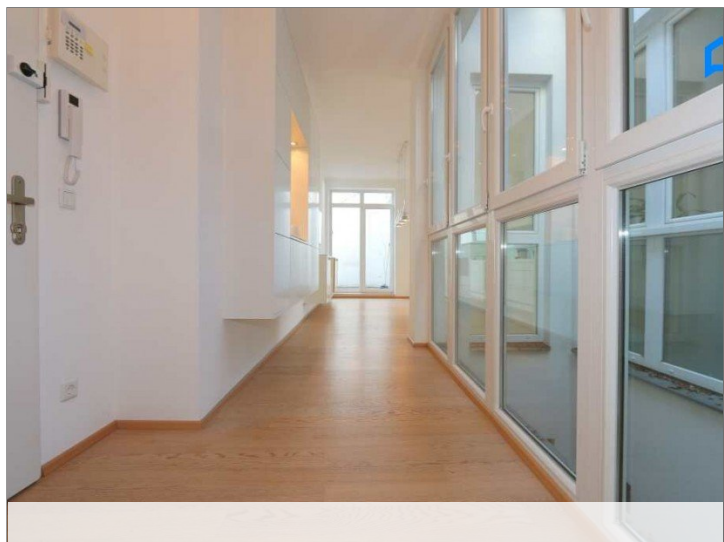
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

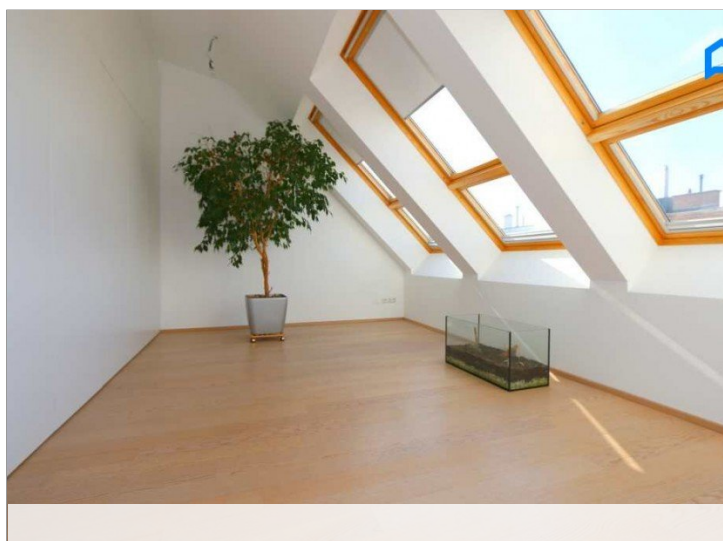
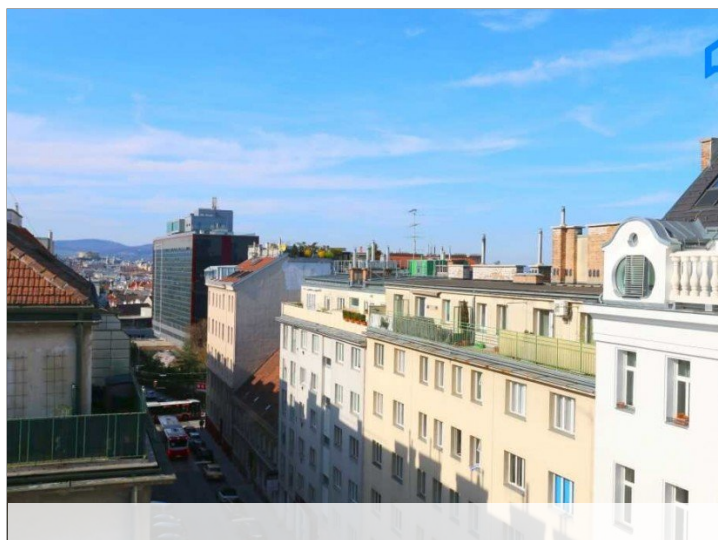
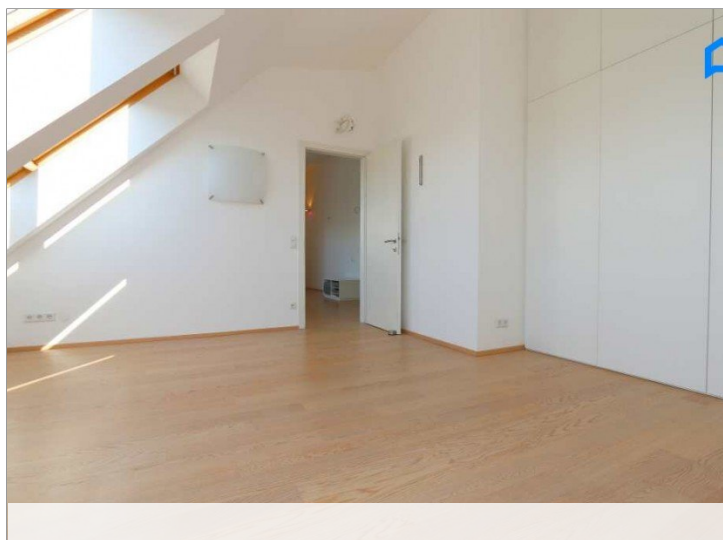
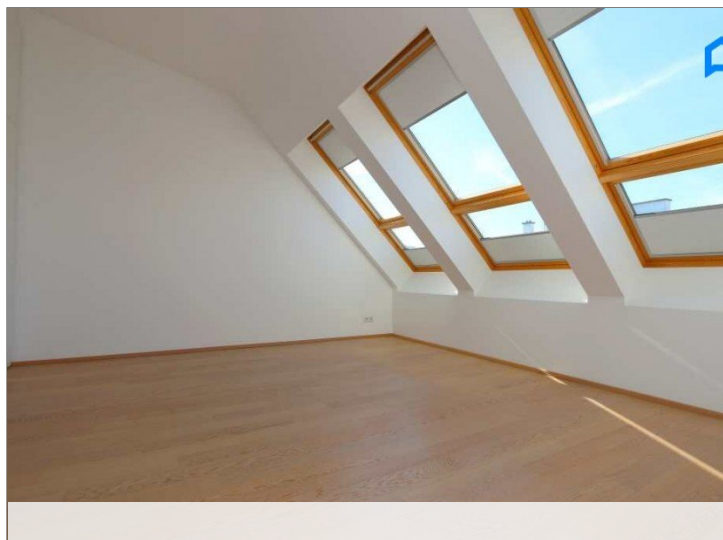
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



Eckdaten

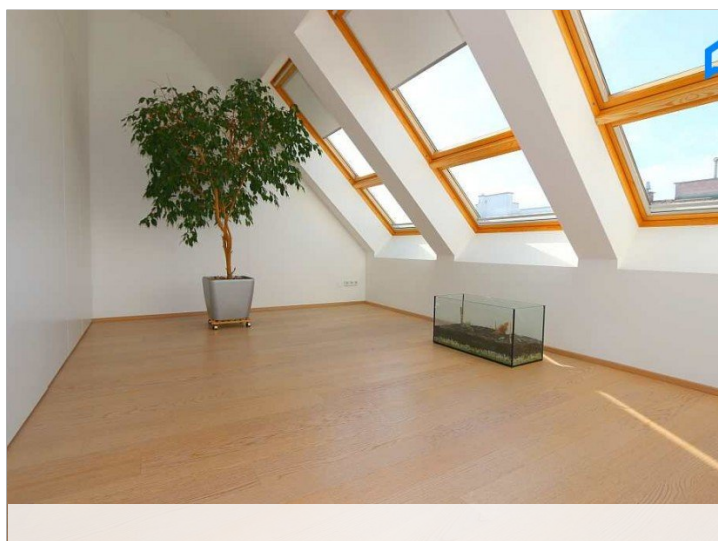
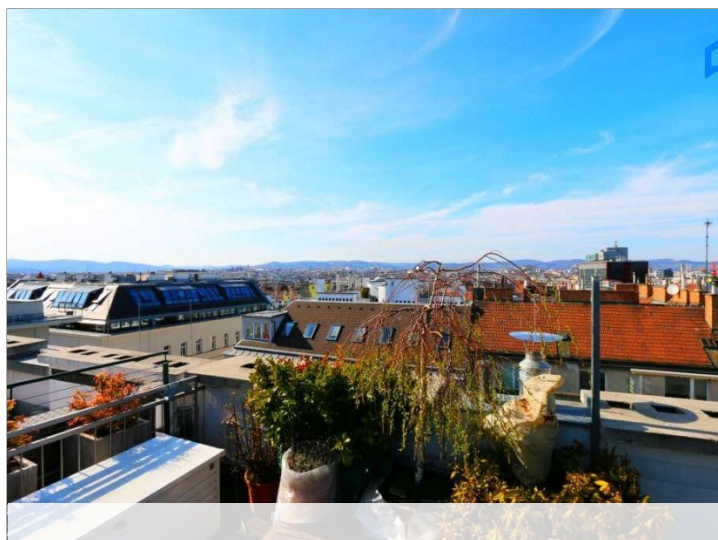
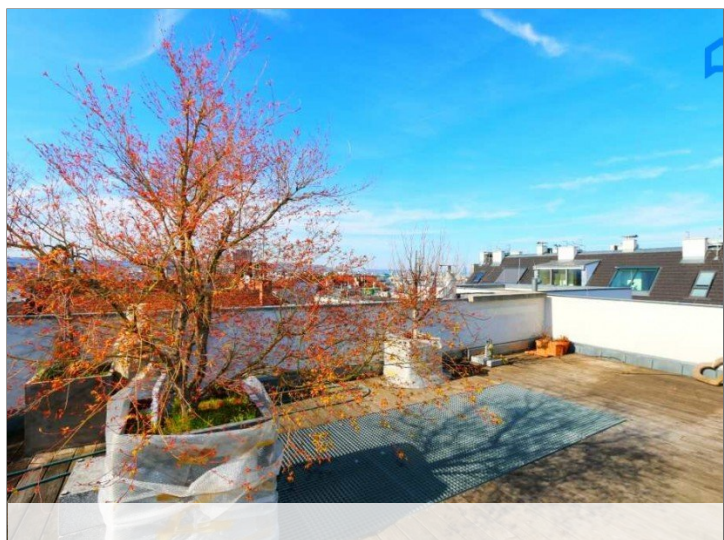
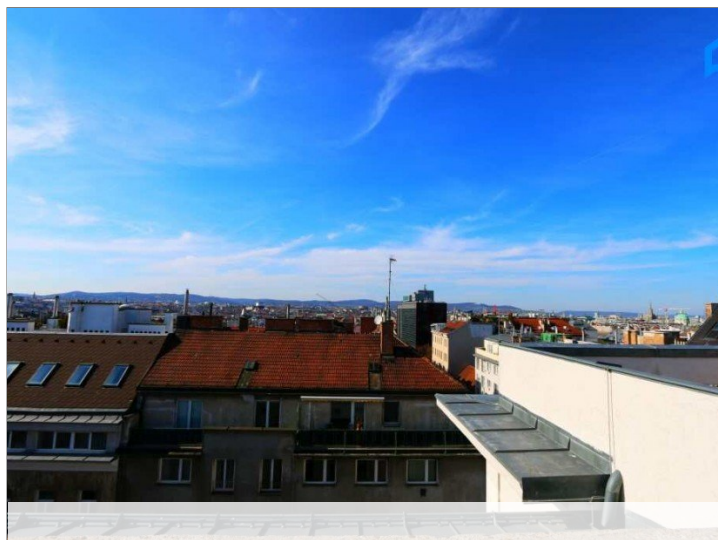
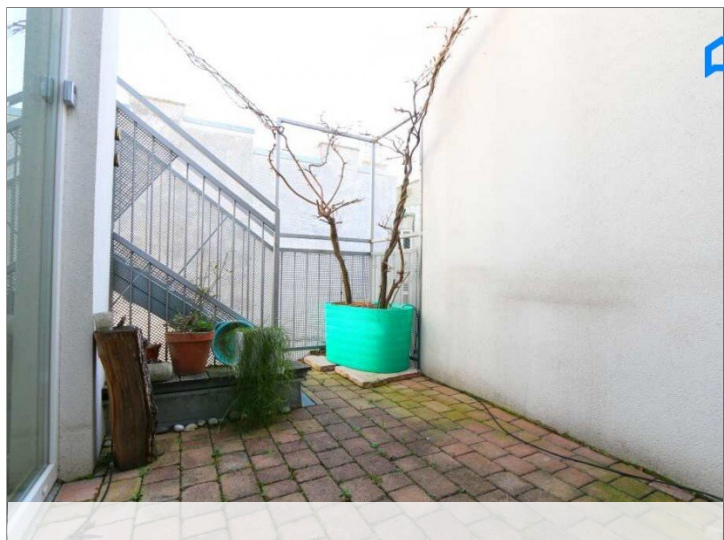
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



Eckdaten

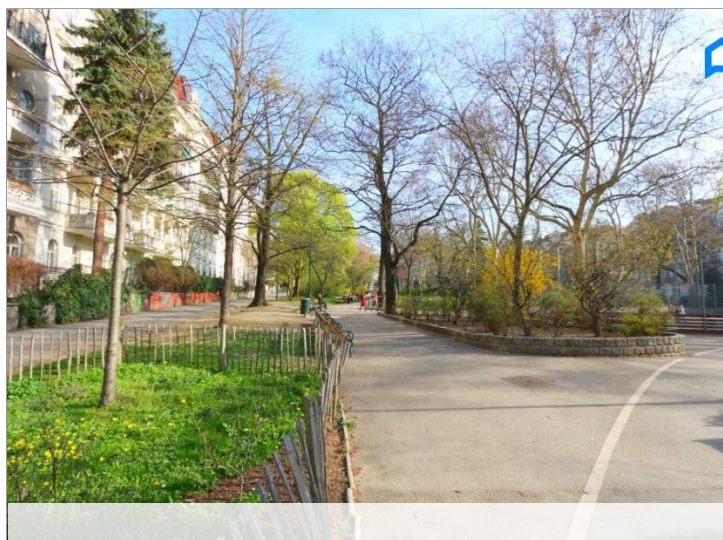
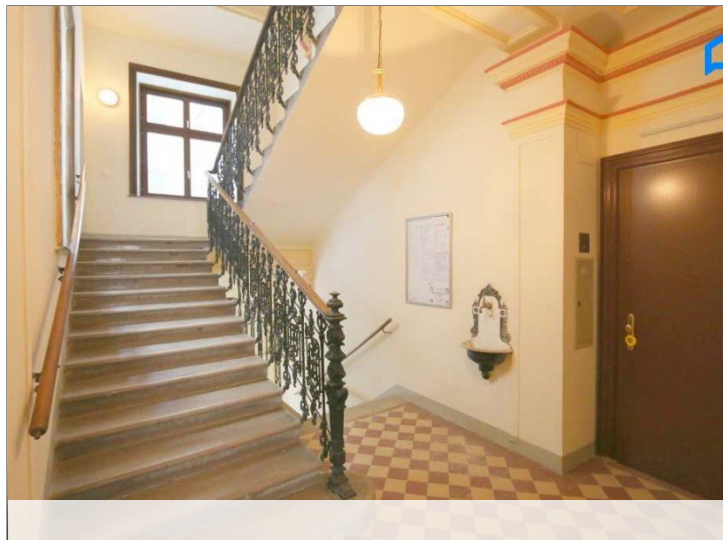
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

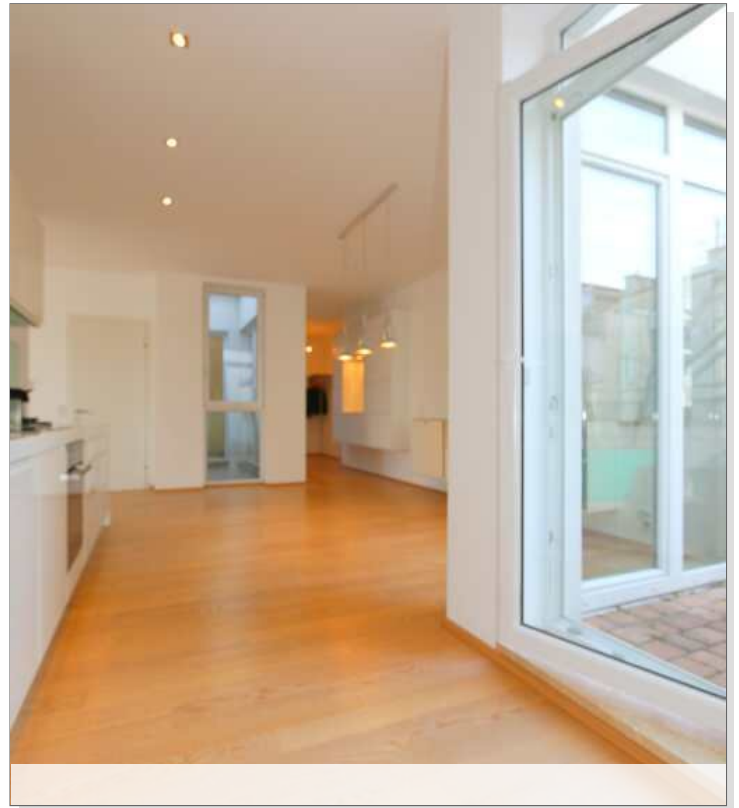
> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553

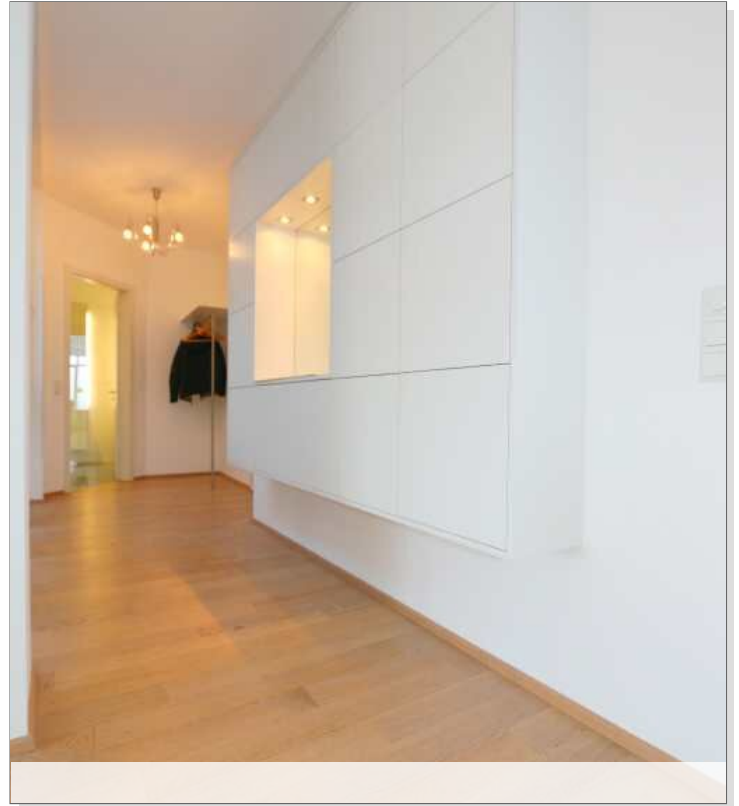


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 146,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6553



Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Wien

> 4 Zimmer

> 146,10 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6553



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien
- > 4 Zimmer

- > 146,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6553

