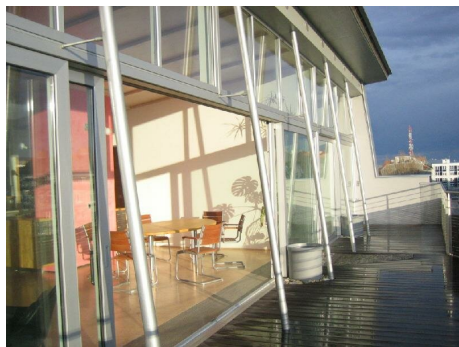


Einzigartiger Architekten - Dachausbau mit Parkblick

1210 Wien, Österreich

Nähe: Alte Donau - Parklage



Eckdaten Objektnummer 16981

Wohnfläche: ca. 105 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ca. ab November 2024

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2007

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: DG

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Terrasse: 1 (ca. 36 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.890,00 €

Miete: 1.468,18 €

Betriebskosten: 250,00 €

Umsatzsteuer: 171,82 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.890,00 €

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: 102 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Hannes Engel

Mobil: +43 664 42 52 062

Telefon: +43 1 888 74 22

E-Mail: he@engelreal.at

Detailbeschreibung

Bitte besuchen Sie [engelreal.at](https://www.engelreal.at) und [dachterrassen.at](https://www.dachterrassen.at) um sich einen Überblick über unser Angebot zu verschaffen.

Einzigartiger Architekten - Dachausbau mit Parkblick

Walter Lauterer, Architekt, Bildhauer, Künstler verwirklichte in diesem Wohnprojekt seine Vorstellung von modernem Lebensraum.

Auf einer Ebene errichtete er eine Topwohnung (105 m² Wohnfläche + ca. 36 m² unmittelbar davor liegende Terrasse), die nun an geeignete Mieter übergeben wird.

Geleitet von den Grundsätzen

- Großzügiges und funktionelles Wohnen auf einer Ebene
- Großflächige Verglasung für optimale Belichtung
- Ausblick, Fernblick jedoch keinerlei Einblick von Außen
- Kompromisslose Auswahl der Materialien
- perfekte Ausführung bis ins letzte Detail
- Energieeffizientes Wohnen (Solaranlage, Lüftungssystem)

entstand ein Dachterrassenprojekt, das seinesgleichen sucht.

Bitte beachten Sie:

die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (4. Etage) und **verfügt über keinen Lift (!)**

die aktuellen Mieter werden die Wohnung Ende September verlassen.

danach wird die Wohnung vom Eigentümer erneut in Bestzustand gebracht (neuer Boden oder bestehender Boden wird überarbeitet, neue Malerei, diverse Ausbesserungen)

die Wohnung kann voraussichtlich ab November 2024 bezogen werden.
Besichtigungstermin können voraussichtlich ab Anfang Oktober stattfinden.

Bitte lassen Sie sich unverbindlich für die ersten Besichtigungstermine vormerken!!

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herr **Mag. Hannes Engel**

Bitte kontaktieren Sie mich unter **0664 - 42 52 062** oder he@engelreal.at

Bitte besuchen Sie [engelreal.at](https://www.engelreal.at) um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

engelreal.at

Ich freue mich, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu können!

Lesen Sie nun folgend die Detailbeschreibung:

Die vom Architekten gestaltete, sonnendurchflutete, 105m² Dachwohnung überzeugt durch die Auswahl und Kombination von edlen Materialien und ihrer hochwertigen Verarbeitung.

Mit einer durchgehenden 3,6m hohen Glasfront Richtung Süden, öffnet sich der Wohnraum durch großflächige

Schiebetüren zur niveaugleichen Terrasse. Der Blick schweift über den angrenzenden Park bis zu den Bergen Wiens.

Die durchgehende Atelierverglasung im Norden ermöglicht einen Weitblick, den man auch von der übergroßen Badewanne aus genießen kann. Die Wohnung selbst ist von außen nicht einsehbar.

Die besondere Liebe zum Detail zeigt sich z.B. in Bad und WC durch Naturschieferböden, Wände mit italienischer Marmorspachtelung, Badewannenverkleidung und Kommode aus massivem Eichenholz.

Eine exquisite Designerküche besticht durch massive Eichenkorpusse mit Edelstahlfronten und integrierten Markengeräten, sowie dem dazu passenden ovalen Tisch mit Freischwingerstühlen.

Die großzügige Terrasse mit Lerchenboden und in Flusssteinen eingebetteten Blumentrögen ermöglicht auch die Installation eines Whirlpools (keine direkten Nachbarn).

Das Objekt befindet sich im vierten Stock eines Eigentumshauses und ist hochwertig ausgestattet: Parkettböden, Natursteinböden, Fußbodenheizung, Solaranlage, Lüftungssystem.

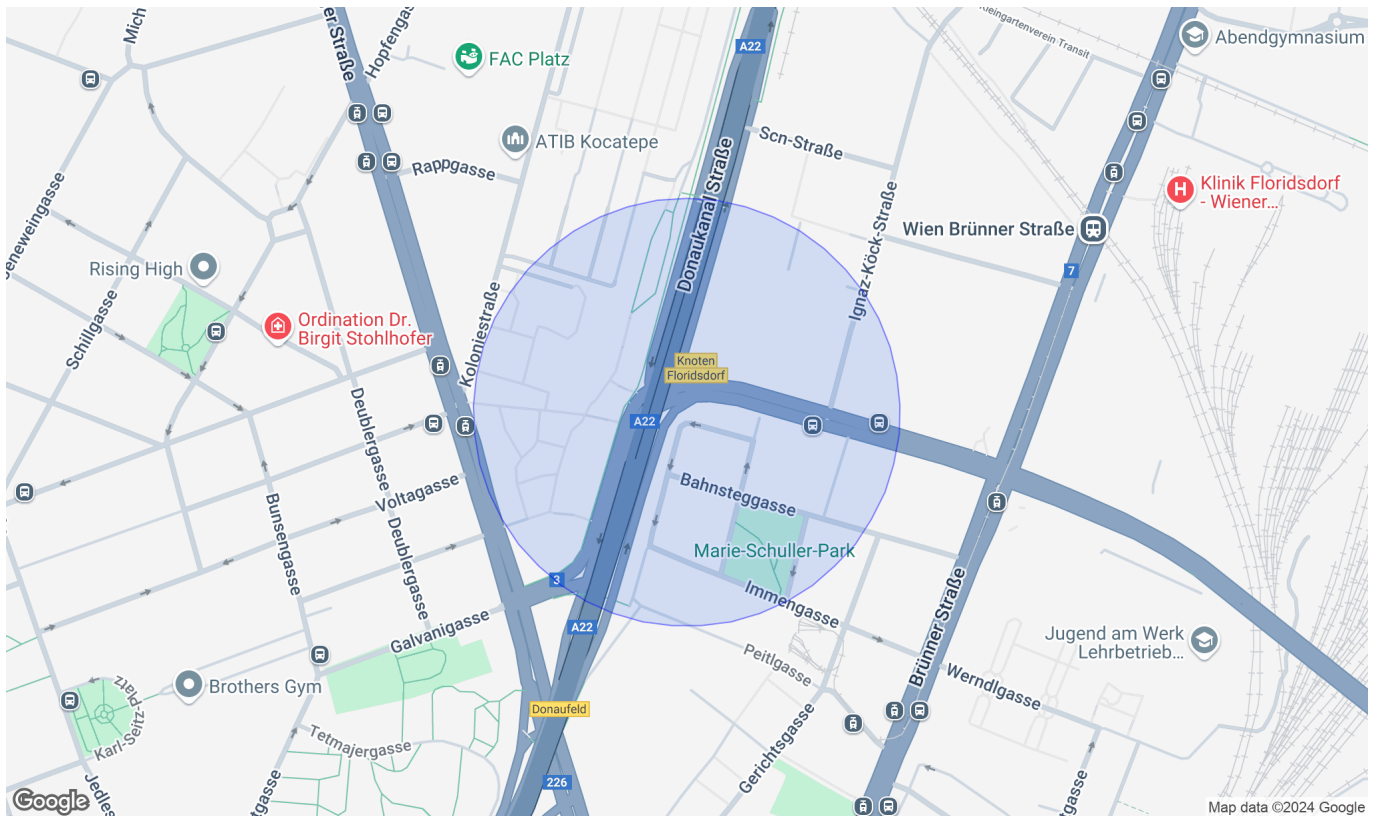
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Ausstattung

Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

