

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1152

möblierte Luxus- Dachgeschosswohnung mit großen Terrassen, Allround Wohnanlage, 4 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180

+43 6645445878

office@brehm.at

möblierte Luxus-Dachgeschosswohnung mit großen Terrassen, Allround Wohnanlage, 4 Zimmer



Lage

Das Haus liegt in der Nähe der Lassallestraße und nahe dem Rudolf-Bednar-Park.

Beschreibung

Die 119 **m² Wohnung** befindet sich **Dachgeschoss** eines Neubaus. Die Wohnung ist **Richtung Nord-Osten und Süd-Westen orientiert** und verfügt über **zwei große Terrassen**, jeweils **ca. 22m²**.

Die Wohnung verfügt über einen **Garagenstellplatz**.

RAUMAUFTeilUNG:

Vom 19m² großen Vorraum aus, sind beinahe alle Räume der Wohnung aus **getrennt begehbar**. Die 3 Schlafzimmer (17,73m², 16,7m², 14,42m²), die 37,5m² große und freundliche Wohnküche, eines der Bäder (6,8m²) und das getrennte Gäste WC. Das zweite Badezimmer ist nur von dem größten Raum (16,7m²) aus begehbar.

Die erste Terrasse (nord-ostseitig orientiert) ist sowohl über die Wohnküche als auch über das 14,4m² große Schlafzimmer begehbar. Die zweite Terrasse (süd-westseitig orientiert) erreicht man über die anderen beiden Schlafzimmer.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, ist modern und hochwertig ausgestattet
Die Wohnung kann **möbliert oder teilmöbliert** übernommen werden!

Parkettboden,

Bad 1: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC, kein Fenster

Bad 2: große bodenebene Glasdusche, Waschbecken, Fenster, getrenntes Gäste WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Spüle, Kühlschrank

LAGE:

Infrastruktur: Durch die Nähe zur Lassallestraße ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Spar, Billa, Penny Markt, etc.), zahlreiche Restaurants, Cafés für den täglichen Bedarf. Die nächsten Parkanlagen (Rudolf-Bednar-Park, Venediger-Au-Park) sind in weniger als 5 Gehminuten erreicht.

Der große **Wiener Prater Park** ist in knapp 10 Gehminuten erreicht, bietet die Möglichkeit für lange Spaziergänge und ist ein Paradies für alle Sportfreunde. In 8 Minuten erreicht man öffentlich die **Donauinsel**, welche zu Wochenendausflügen oder Radfahrtouren einlädt.

Verkehrsanbindung: Sowohl die Station der Linie U1 „Vorgartenstraße“ als auch die Station „Praterstern“ (U-Bahn Linie U1, U2) befinden sich **ca. 4 Gehminuten** entfernt. Die Station „Leopold-Moses-Gasse“ der **Buslinie 82A** ist sozusagen vor der Haustüre und in 1 Gehminute zu erreichen. Vom Bahnhof Wien Praterstern fahren auch die Schnellbahnlinien 1,2,3,4, und 7 in regelmäßigen Abständen. Das **Stadtzentrum Wiens** (Stephansplatz) ist somit öffentlich in **knapp 10 Minuten** erreichbar.

Sonstige Angaben

Im Haus befinden sich ein Lift.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen Garagenstellplatz, sowie einen Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum.

Auf Wunsch kann die Wohnung auch teilmöbliert angemietet werden.

Die **familienfreundliche Allround Wohnhausanlage** verfügt über das bewährte **wohn-base® Konzept** der STRABAG, mehrere Einrichtungen, die von allen Parteien des Hauses genutzt werden dürfen. Es stützt sich dabei auf die 6 Eckpunkte: Sicherheit, Komfort, Kommunikation, Homeworking, Unterhaltung und Kosteneinsparung.

Alle Features, können, müssen aber nicht genutzt werden und sind über das wohn-base®-Internetportal zu bedienen bzw. verfügbar:

- **Shop-Base-Box für Zustellungen -** für Lieferungen die nicht persönlich entgegengenommen werden können. Registrierte Lieferanten, Post- und Paketzusteller sowie Nahversorger (zB. Laundry-Service) können rund um die Uhr Waren bzw. Lieferungen deponieren.
- **Event-/ Office-Base -** ein großer Gemeinschaftsraum der für Veranstaltungen, Homeoffice, Vorträge,

Gemeinschaftsbesprechungen, Geburtstagsparties etc. gebucht und genutzt werden kann.

- **Wellness-Base** (Sauna, Infrarotkabine, Fitnessraum, Solarium, Ruheraum)
- **Info-Base** - einfache und kostenlose Kommunikation innerhalb der Hausgemeinschaft. Die digitale Vernetzung zielt darauf ab das Leben der Bewohner zu vereinfachen: Bedienungs- und Wartungsanleitungen, Diskussionsforen, direkter Kontakt zur Hausverwaltung, komfortable Abrechnung und Übersicht aller in Anspruch genommenen Leistungen sind über eine Schnittstelle Im hauseigenen Internetportal verfügbar.
Eine „Gäste-Lounge“ ist als hauseigene Unterkunft für Besucher konzipiert und kann ebenfalls von allen Hausbewohnern verwendet werden.

Die Online-Buchung erfolgt über das wohn-base®- Internetportal, die Verrechnung erfolgt automatisch

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 119 m ²
Nutzfläche:	ca. 159 m ²
Terrassenfläche:	ca. 40 m ²
Etage:	1. DG / DG ohne Dachschrägen
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	2
Abstellräume:	1
Terrassen:	2
Balkone:	1
Garagen:	1
Stellplätze:	1
Nutzungsart:	Wohnen
Mietdauer:	5 Jahre
Mobiliar:	möbliert
Heizung:	Zentralheizung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2008

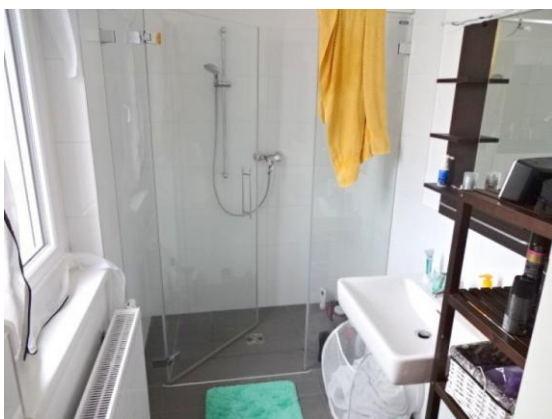
Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage
Kautions:	6.000 Bruttomonatsmieten
Provision:	2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Parkett, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage, Parkplatz, Tiefgarage, Sauna, U-Bahn-Nähe, Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Wellnessbereich, Toilette, Rollläden, Gäste-WC, Fernblick, Kinderspielplatz

Weitere Fotos







Pläne

