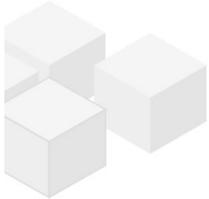


# unbefristet - Penthouse mit großen Terrassen in grüner Lage I nahe Mauer

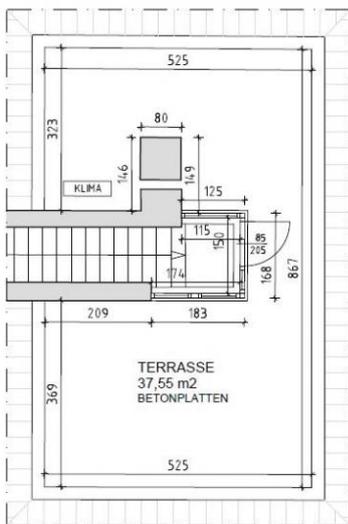
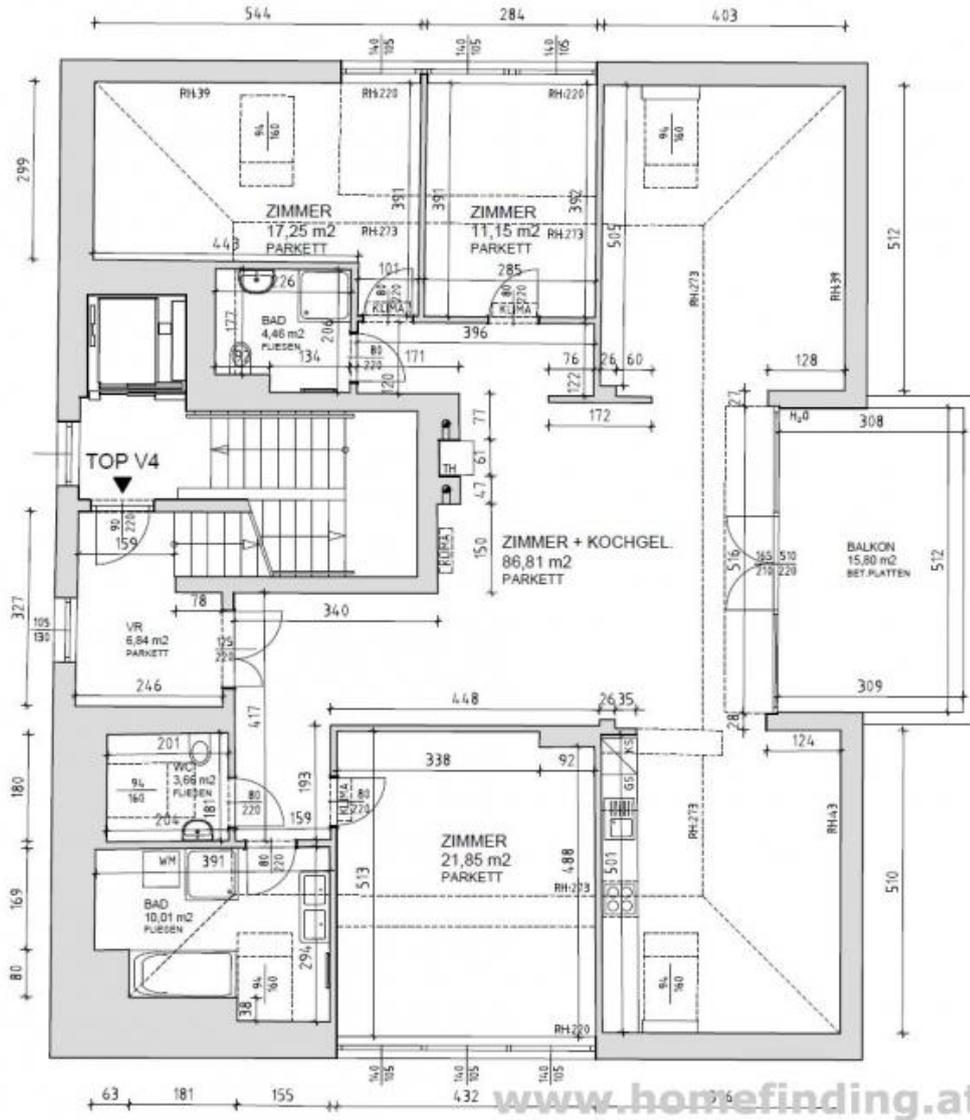


📍 1230 Wien, Nähe: Knotzenbachgasse, Endresstraße

€ 2.673,49/Monat



Pläne

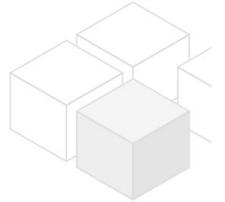
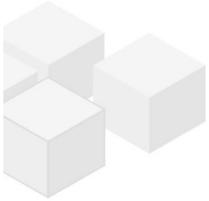


**DACHDRAUFSICHT**

[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)

# Zur Immobilie

---



Dieses Penthouse befindet sich in grüner Lage am Rande Wiens - nahe der Maurer Lange Gasse/ Atzgersdorf.

VIDEO: <https://youtu.be/93E-7wI5Bco>

### LAGE

Der öffentliche Anschluss ist sehr gut: die Linien 60A, 56A, 56B, 66A können innerhalb weniger Gehminuten erreicht werden. Die S-Bahn ist ebenfalls nicht weit entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt.

### OBJEKT

Die Wohnung selbst befindet sich am Dachgeschoß und verfügt über folgende Räume auf:

#### >EBENE 1

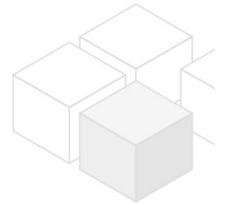
- .zentrales Vorzimmer
- .ca 78m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Loggia/Balkon
- .offene Küche
- .Schlafzimmer
- .Bad (Wanne, Dusche, WC, Fenster)
- .2 weitere Schlafzimmer
- .zweites Bad (Dusche, WC, Fenster)
- .Abstellraum

#### EBENE 2:

- .Dachterrasse

#### Ausstattung:

- .Parkett- und Fliesenböden
- .Balkon/Loggia (ca. 15m<sup>2</sup>)
- .Terrasse: ca 37m<sup>2</sup>
- .Kellerabteil
- .Klimaanlage
- .Garagenplatz: € 75,00/ Monat
- .Abstellplatz im Hof: € 60,00/ Monat



### BEDINGUNGEN

- .3 aktuelle Gehaltszettel/ Arbeitsvertrag
- .die Miete darf nur 1/3 des Nettogehalts ausmachen
- .Bürge muss das 4-fache der Miete verdienen

### INFO:

Die Betriebskosten ändern sich mit 1.1.2025

### VORAUSSETZUNGEN

- .monatliches Netto-Haushaltseinkommen > 3-fache der Miete
- .3 aktuelle Gehaltszettel/ Arbeitsvertrag/ ESt-Bescheid
- .Bürge: monatliches Nettoeinkommen > 4-fache der Miete

### KOSTEN

Miete: inkl BK, inkl MwSt, inkl Lift  
Kautions: 4 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

## Allgemeines

---

Objektnummer	11545
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

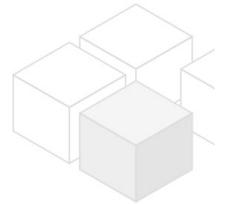
---

Nettomiete	€ 1.782,33
Bruttomiete	€ 1960.56
Betriebskosten brutto	€ 712.93
Gesamtmiete	€ 2.673,49

## Basisdaten

---

Wohnfläche	163.82m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	2
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	unbefristet



## Ausstattung

---

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Klimaanlage	ja
Balkon	ja
Loggia	1
Lift	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	105.5
HWB Energieklasse	D

## Lage

---

Verkehrsanbindung	60A, 56A, 56B, 66A, S-Bahn
-------------------	----------------------------

Nähe

Knotzenbachgasse, Endresstraße

