

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse



Süd-Terrasse

**Objektnummer: 878**

**Eine Immobilie von Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.597,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manfred Naber**

Hogl & Hogl Immobilien Consulting GmbH  
Graben 28/1/12

1010 Wien, Innere S

T +43 680 4464764

H +43 680 4464764

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

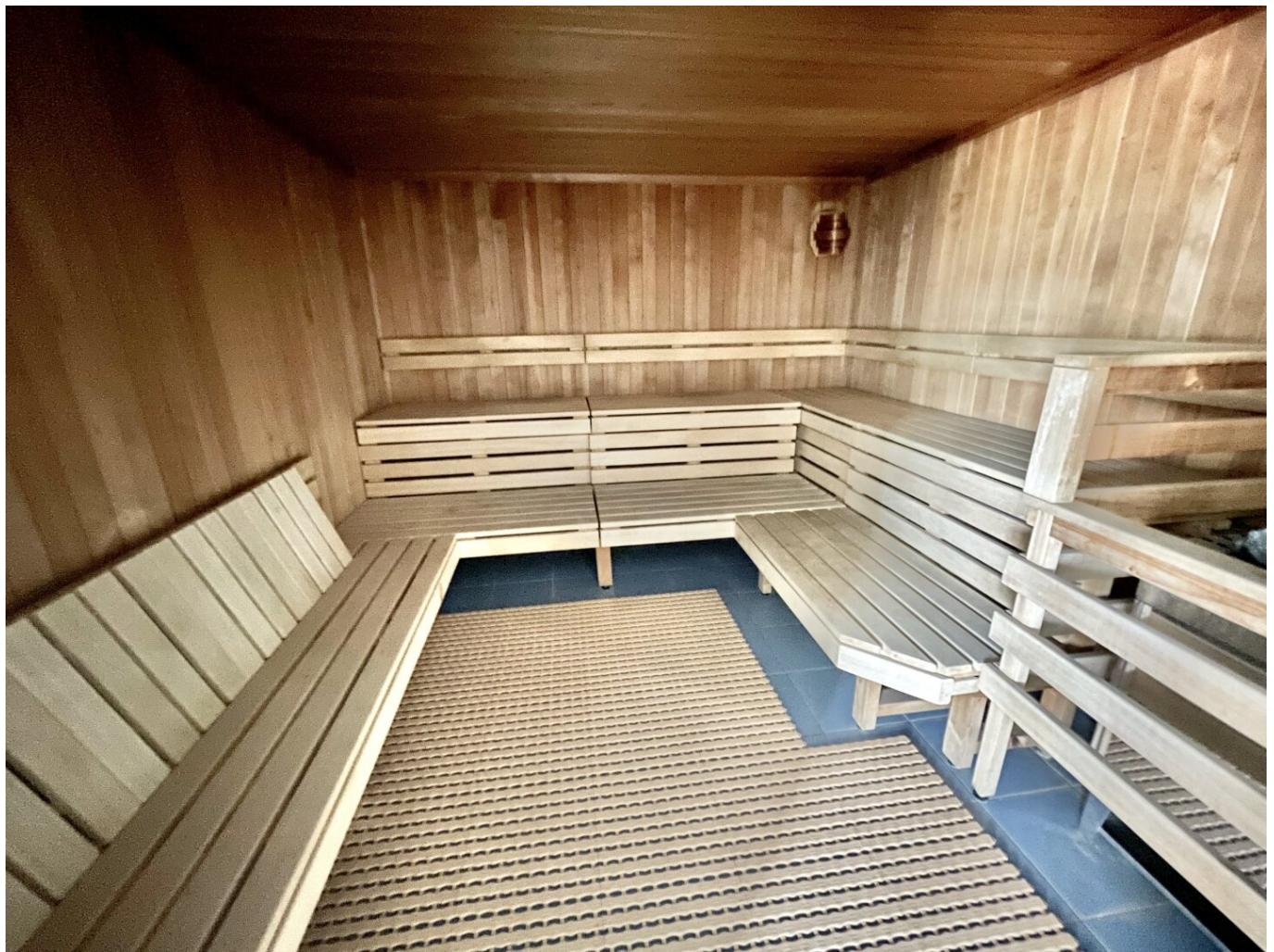




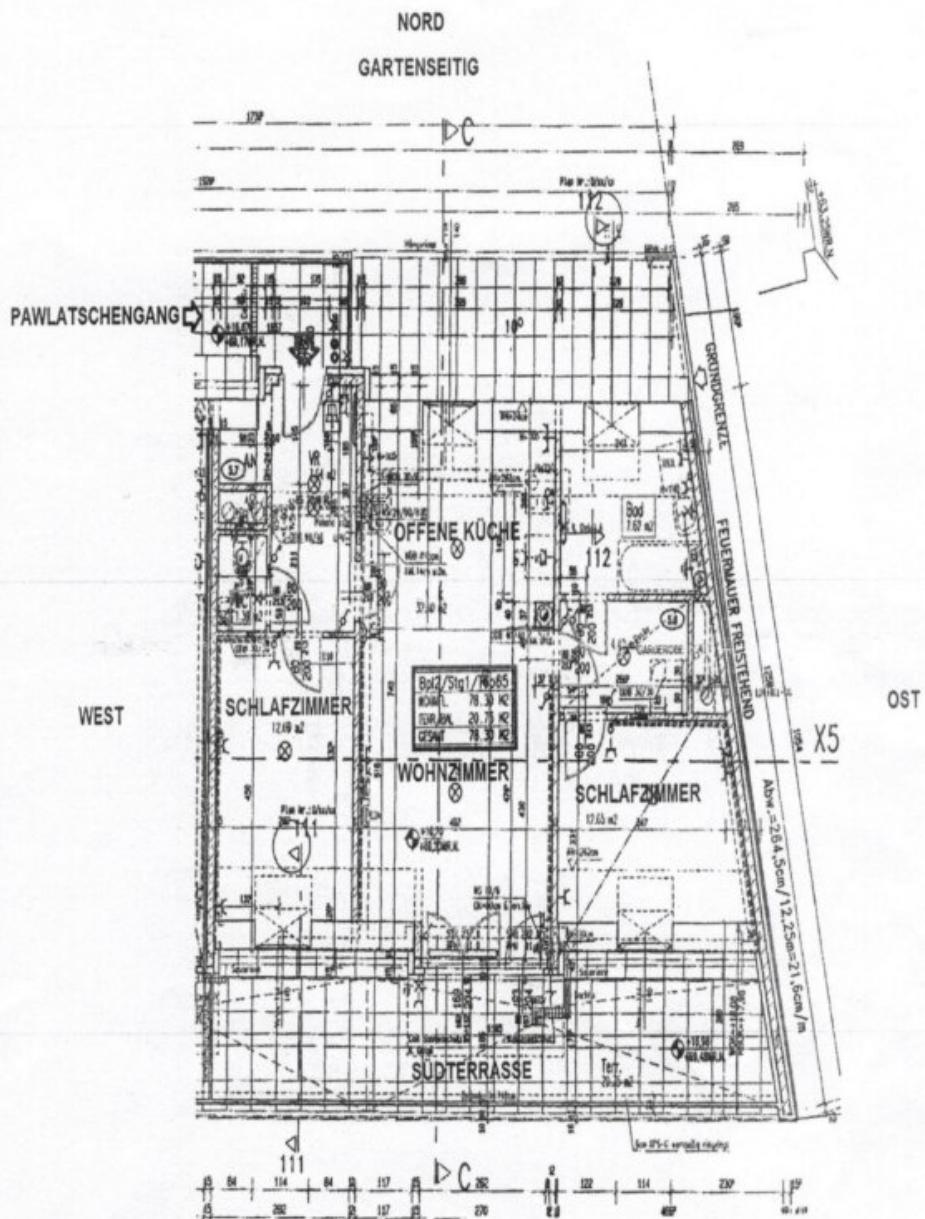




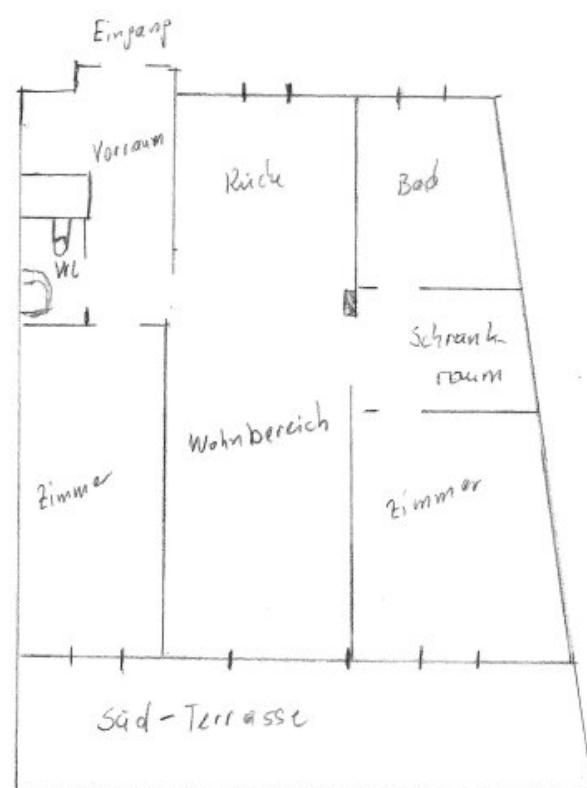








1190 Wien, Krottenbachstraße 82-86 / 1 Stiege / DG / Top 65



## Objektbeschreibung

### Helle 3-Zimmer-Wohnung (78,3 m<sup>2</sup> Wfl.) mit großer Dachterrasse (+20,75 m<sup>2</sup>)

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und steht ab 01.05.2026 zur Verfügung.

Die Fotos wurden vor der letzten Vermietung gemacht. Derzeit ist die Wohnung möbliert, wird jedoch unmöbliert vermietet.

Wir bitten um Verständnis.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Haus im Dachgeschoss mit Lift und ist "BARRIEREFREI".

Die 78,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt auf:

7,53 m<sup>2</sup> Vorzimmer

32,00 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit integrierter offener Küche und Ausgang auf die große Südterrasse

12,69 m<sup>2</sup> Zimmer

12,65 m<sup>2</sup> Zimmer

4,42 m<sup>2</sup> begehbarer Garderobe

7,62 m<sup>2</sup> Badezimmer

1,39 m<sup>2</sup> WC

3,7 m<sup>2</sup> Keller ca.

### Ausstattung:

In den Zimmern ist Parkettboden, die Raumhöhe beträgt 2,60m. Die Fenster (teilw. VELUX) sind mit elektr. Außenjalousien ausgestattet.

Die große Südterrasse (20,75 m<sup>2</sup>) mit Holzboden verfügt über eine Beleuchtung, sowie

Wasser- und Stromanschluss.

Die moderne Küche verfügt über eine Kühl-Gefrierkombi, einen Geschirrspüler sowie eine Kochinsel mit Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug mit Beleuchtung.

Das Bad ist mit Waschbecken, barrierefreie Dusche (keine Einstiegsstufe) und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Es besteht jedoch die Option auf Vertragsverlängerung.

**Ein besonderes Asset ist der Saunabereich im Dachgeschoß.** Hier gibt es eine große Sauna, Dusche und 2 Ruheräumen. Von einem Ruheraum gelangt man auf die Terrasse und von dort über eine Wendeltreppe auf eine uneinsichtige weitere Terrasse.

Im Haus besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz anzumieten.

Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Vermieter zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr

Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis,

dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine

Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap