

**Zentrale, ruhige 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit
Terrasse und Fernblick !!**



Objektnummer: 6817

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	1.593,03 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.412,72 €
Betriebskosten:	134,70 €
Heizkosten:	140,67 €
USt.:	39,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



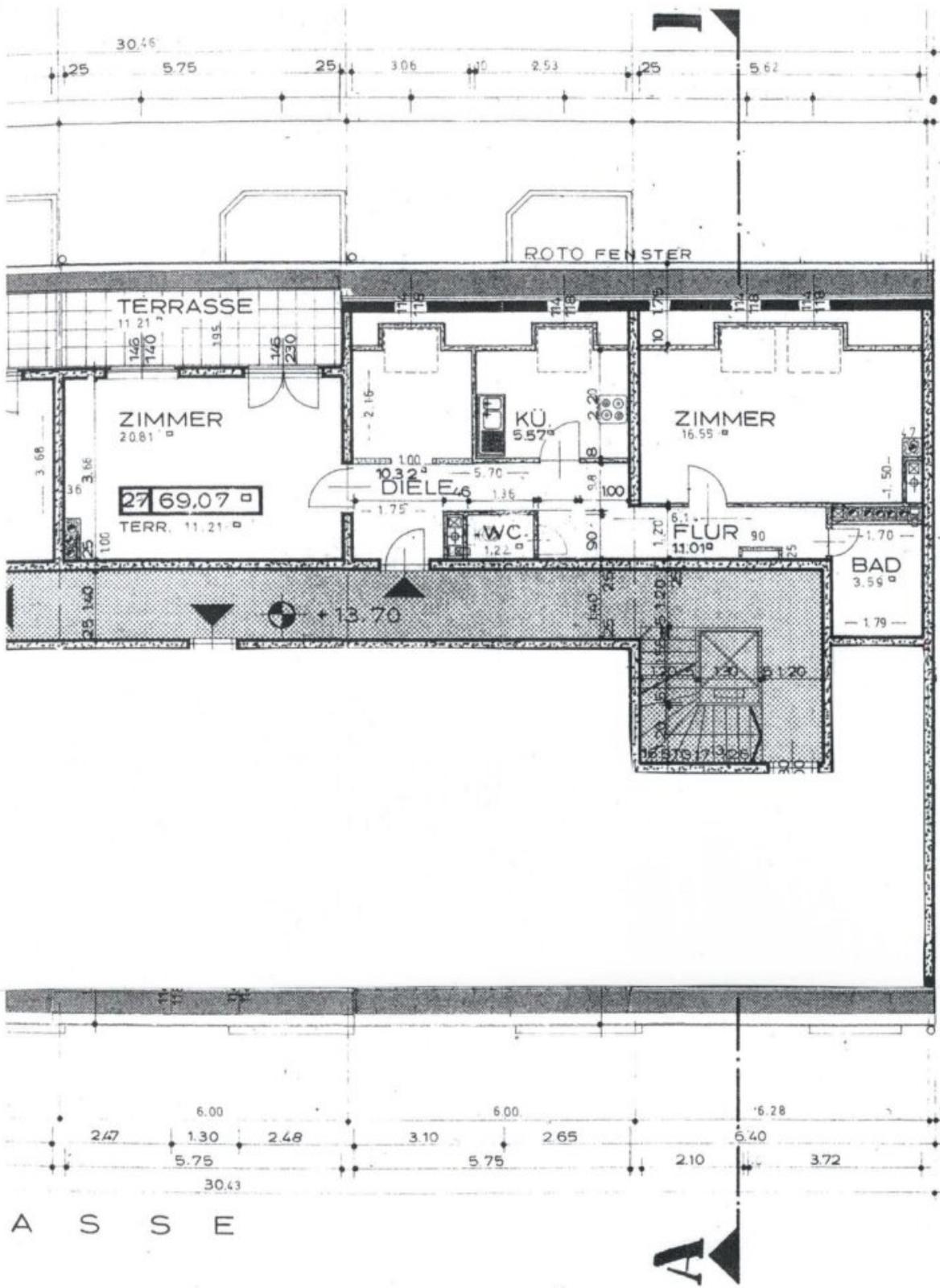
Erwin Sedlacek











Objektbeschreibung

Die moderne Wohnhausanlage wurde 1985/86 errichtet und 2015 renoviert. Die Wohnung selbst liegt im Dachgeschoss, ist mit dem Lift barrierefrei zu erreichen. Sie bietet einen großen Balkon mit fantastischen Fernblick über die Stadt. Aufgrund der 3 Zimmer eignet sich diese Wohnung besonders für Familien oder für eine kombinierte Nutzung, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Das Benutzen der Allgemeinräume wie, Fahrradabstellraum und eine Saunabene sind im Mietpreis inkludiert. Eine Klimaanlage im Wohnzimmer und eine weitere im Vorzimmer mittels App bedienbar unterstützt im Sommer einen kühlen Aufenthalt. Beheizt und warmwasserversorgt werden Sie durch Fernwärme die durch die Hausverwaltung bereits verrechnet wird.

Das moderne Raumkonzept entspricht dem heutigen Zeitgeist. Selbstverständlich sind alle Zimmer zentral begehbar. Das helle Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf die vorgelagerten ca. 11m² große Terrasse mit traumhaften Ausblick über Wien. Ausrichtung der Terrasse ist Süd/Ost und somit sehr hell und sonnig. Ein Sonnenschutz schützt Sie vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und Hitze. Alle Fenster haben Außenjalousien. Die beiden Schlafzimmer sind vernünftig dimensioniert und zentral über den großen Vorraum zu erreichen. Komplettiert wird das Raumangebot mit große Einbauschränke im Vorraum. Im Schlafzimmer befindet sich ein zusätzlichen Schrankraum. Die moderne Küche ist komplett mit neuwertigen Küchengeräten ausgestattet. Im Badezimmer befinden sich moderne Badezimmermöbel und eine großzügige Glas-Dusche bzw. auch der Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist vom Bad getrennt.

Die Wohnung wird für 5 Jahre vermietet. Eine Option für eine Verlängerung zu Mietende wird mit dem Eigentümer abgestimmt.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: **office@fh-real.at**. Weiterführend steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek +43 664 3483399** zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap