

# Tolle 4 Zimmer Dachterrassenwohnung im Althietzinger Cottage



Terrassenblick

**Objektnummer: 7603/196**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 251,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,07
Gesamtmiete	1.935,69 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.759,72 €
Betriebskosten:	209,72 €
USt.:	175,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak











IC Real Expert



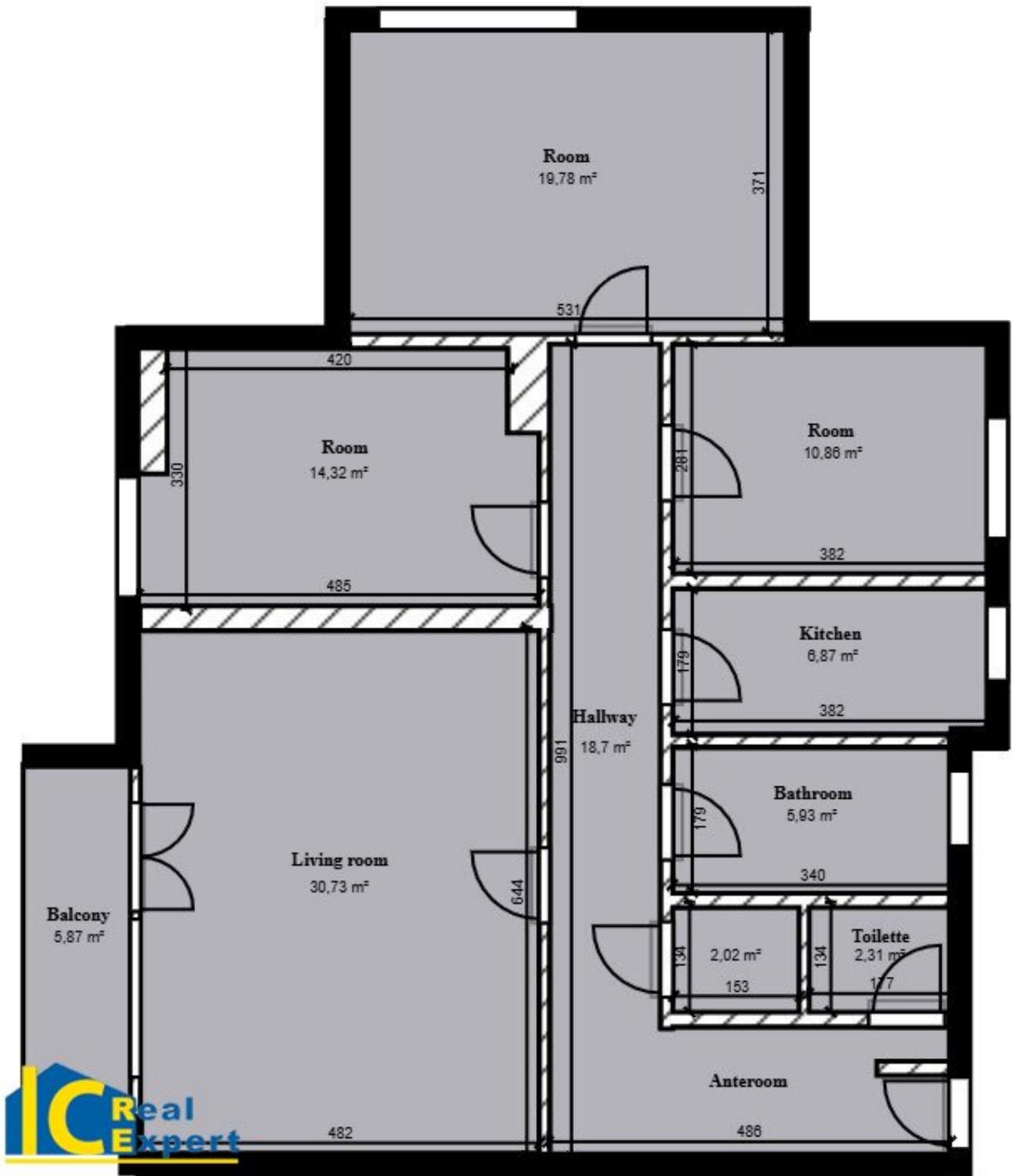
IC



IC







## Objektbeschreibung

### Traumhafte Wohnung in sehr beehrter Lage gesucht?

Die Wohnung befindet sich im **DG , 4. Liftstock**, einer sanierten Jahrhundertwende Villa mit 10 Wohneinheiten.

Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, **alle Räume sind zentral begehbar** und die **hochwertige und exklusive Ausstattung**.

Die Wohnräume samt Dielenbereiche sind mit klassischen **Eichen-Echtholzparketten** ausgestattet, alle weiteren Räume wie Nassräume und Küche mit **hochwertigem großformatigem Feinsteinzeug**. Alles in allem ergibt ein **sehr harmonisches Gesamtbild**.

Highlight der Wohnung ist sicher der sehr großzügige nach Süden ausgerichtete ca. **31m<sup>2</sup> große Wohnsalon mit Zugang zur windgeschützten und nicht einsehbaren Terrasse**.

**Wohnsalon: ca. 31m<sup>2</sup>**

**3 Schlafzimmer:**

**Zimmer 1: 10,59m<sup>2</sup>**

**Zimmer 2: 21,99m<sup>2</sup>**

**Zimmer 3: 13,24m<sup>2</sup>**

**Küche** ist wie folgt ausgestattet:

Einbauküche mit schwarzer Echtstein-Arbeitsplatte, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination (Marke Siemens), Herd mit Backrohr (Bosch)

Exklusivität durch die **beiden Badzimmer**, bestehend aus **Tageslichtbad** mit Wannenbad, Waschtisch, Handtuchtrockner, Einbauschränken und Toilette,

das zweite Badezimmer bestehend aus Komfort Dusche, Handwaschbecken, Gaskombitherme und WC.

**Technikraum mit Waschmaschinenanschluss.**

- mit elektrischen Beschattungssystem, Außenrollläden vorhanden

Durch die Süd-West Orientierung ist die Wohnung sehr hell und freundlich.

Wenn Sie auf der Suche nach einer traumhaft schönen 4 Zimmer Wohnung in exklusiver Lage des 13. Bezirkes sind, kontaktieren Sie mich.

**Bitte um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, Adresse, E-Mail-Adresse bearbeitet werden.**

**Ich freue mich auf freigegebene Mieterprofile.**

**DANKE**

**Wochenendbesichtigungen sind nach Vereinbarung möglich**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap