

Sonnenanbeter willkommen - Dreifaches Terrassenglück



Objektnummer: 7485/200

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Habitzlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.998,00 €
Kaltmiete (netto)	1.578,36 €
Kaltmiete	1.816,36 €
Betriebskosten:	238,00 €
USt.:	181,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

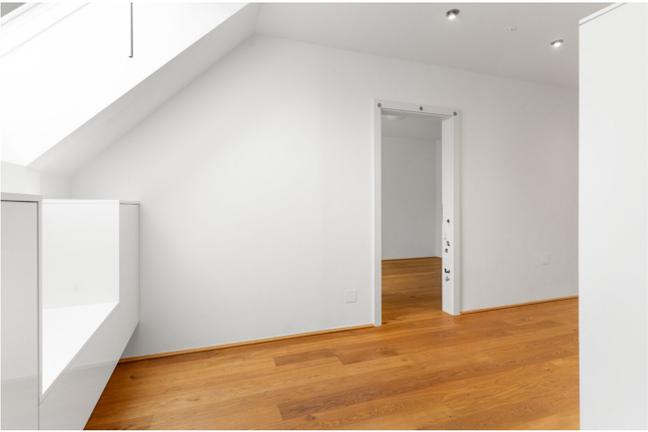
Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

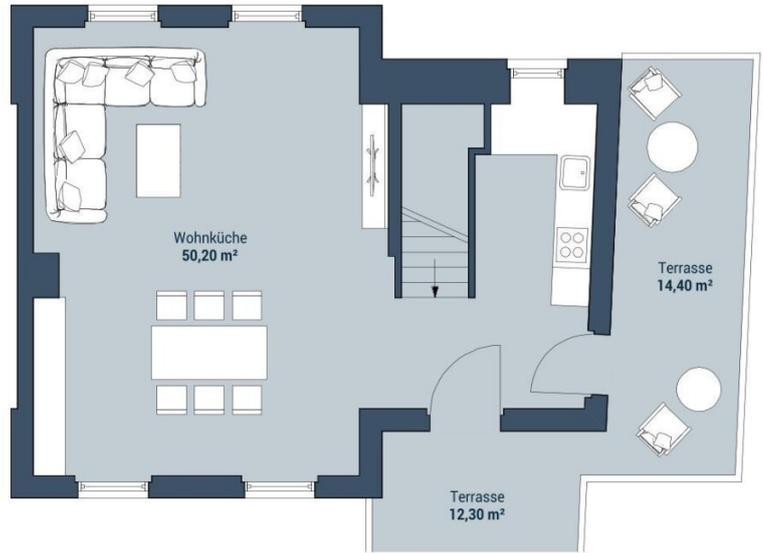
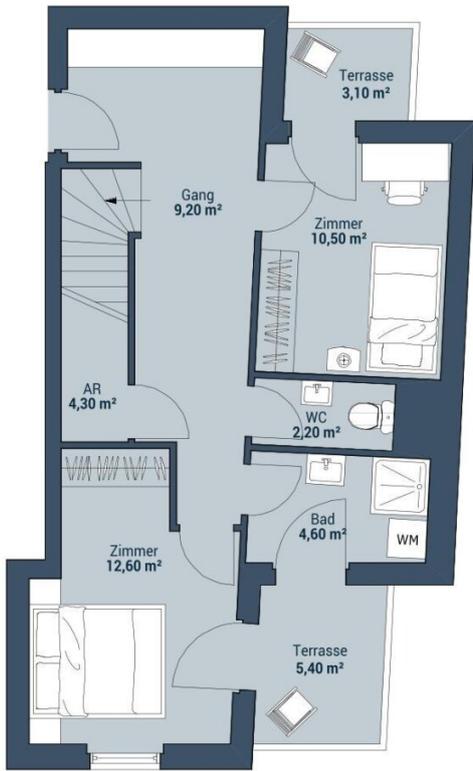












Objektbeschreibung

For information in English please scroll down

Maisonette mit drei Terrassen – Ihr neues Zuhause im Grünen mit City-Anbindung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Maisonette-Apartment auf zwei Ebenen verbindet modernes, urbanes Wohnen mit der Ruhe einer grünen Umgebung – und das bei perfekter Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Ihre Wohn-Highlights:

- **Großzügiges Wohnen auf zwei Etagen:** Eingang im 1. DG mit hochwertigen Tischler-Einbauten.
- **Schlafkomfort mit Freiluft-Feeling:** Zwei helle Schlafzimmer, jeweils mit eigener Terrasse und praktischen Einbauschränken.
- **Wellness im Alltag:** Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Stauraum, separates WC.
- **Drei private Terrassen:** Zwei Balkone im 1. DG sowie eine große Sonnenterrasse im 2. DG – perfekt zum Entspannen und Genießen.
- **Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich:** Offenes Wohnzimmer mit eleganter Tischlerküche inkl. MIELE-Geräten.
- **Komfort & Sicherheit:** Klimaanlage, Fußbodenheizung und Sicherheitstüre (WK-2).

Pluspunkte, die überzeugen:

- **Tiefgarage:** Zwei Stellplätze optional für je € 100/Monat.
- **Grün & entspannt:** Umgeben von Freiflächen, Radwegen und gemütlichen Heurigen.
- **Beste Infrastruktur:** Straßenbahnlinien 30/31, Busse 30A, 32A und N31 bringen Sie schnell ins Zentrum. Nahversorgung (Hofer, Spar, Lidl, Billa, Tankstelle, DM), Apotheke, Trafik, Gastronomie (Jedlersdorfer Alm), Ärzte und Schulen befinden sich direkt in der Umgebung. Auch das Krankenhaus Nord ist nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Platz zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie und gleichzeitig Ihr Tor zur Stadt.

Maisonette with Three Terraces – Your New Home in Green Surroundings with City Connection

Welcome to your new home! This charming two-level maisonette apartment combines modern urban living with the tranquility of a green environment – all with excellent connections to Vienna's city center.

Your Living Highlights:

- **Spacious living on two levels:** Entrance on the 1st attic floor with custom-built carpentry.
- **Comfortable bedrooms with outdoor flair:** Two bright bedrooms, each with its own terrace and built-in wardrobes.
- **Everyday wellness:** Modern bathroom with shower, washbasin, and storage space, plus a separate toilet.
- **Three private terraces:** Two balconies on the 1st floor and a large sun terrace on the 2nd floor – perfect for relaxing and enjoying the view.
- **Light-flooded living/dining area:** Open-plan living room with elegant custom kitchen including MIELE appliances.
- **Comfort & security:** Air conditioning, underfloor heating, and WK-2 security door.

Additional Benefits:

- **Underground parking:** Two parking spaces optionally available for €100/month each.
- **Green surroundings:** Spacious outdoor areas, cycling routes, and traditional wine taverns nearby.
- **Excellent infrastructure:** Tram lines 30/31, buses 30A, 32A, and N31 provide quick access to the city center and Leopoldau (S-/U-Bahn). Supermarkets (Hofer, Lidl, Spar), restaurants, medical services, and schools are within easy reach.

This apartment is more than just a place to live – it's a retreat with a feel-good guarantee and your gateway to the city.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap