

Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse im Grünen



Objektnummer: 6346/369

Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	478,50 €
USt.:	47,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilien e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien



















Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. In der Nähe gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern. Mit der zur Verfügung stehenden Buslinie 35 A können verschiedene öffentliche Verkehrsträger angefahren werden.

Naherholungsgebiete wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Park, der Türkenschanzpark, sowie die Höhenstrasse können schnell erreicht werden. Die optimale Verbindung von West nach Nord kann mit dem Kraftfahrzeug hervorragend genutzt werden.

Die ca. 164 m² große 5 Zimmerwohnung liegt im 3. Liftstock. Der prachtvolle Wohn- & Essraum ist direkt in den schön gestalteten Garten gerichtet. Der hervorragende Grundriss garantiert eine optimale Raumausnutzung. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die dazugehörige Dachterrasse (diese ist sowohl vom Stiegenhaus als auch Lift zu erreichen). Mit ca. 97 m² Fläche bietet diese viel Platz zum Erholen und ermöglicht aufgrund der 360 Grad Aussicht Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang.

Der Mietgegenstand besteht aus:

- Vorraum
- Wohnsalon
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Garderobe
- 1 Badezimmer mit Wanne, 1 Badezimmer mit Dusche
- 2 WC's
- Dachterrasse (inkl. Abstellraum)

Die Liegenschaft verfügt über eine Liftanlage, somit müssen vom Eingang bis zur Wohnung keine Treppen bewältigt werden. Auch die erwähnten Nahversorger (Gastwirtschaft, Heuriger, Lebensmittelmarkt, Friseur, Kosmetik, Ärztezentrum, Apotheke, Post) sind schnell erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit bis Februar 2026 befristet vermietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <250m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.250m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap