

Zwei Zimmer, ein Himmel – Klimaanlage



Objektnummer: 7485/216

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herndlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	673,28 €
Kaltmiete	863,63 €
Betriebskosten:	190,35 €
USt.:	86,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



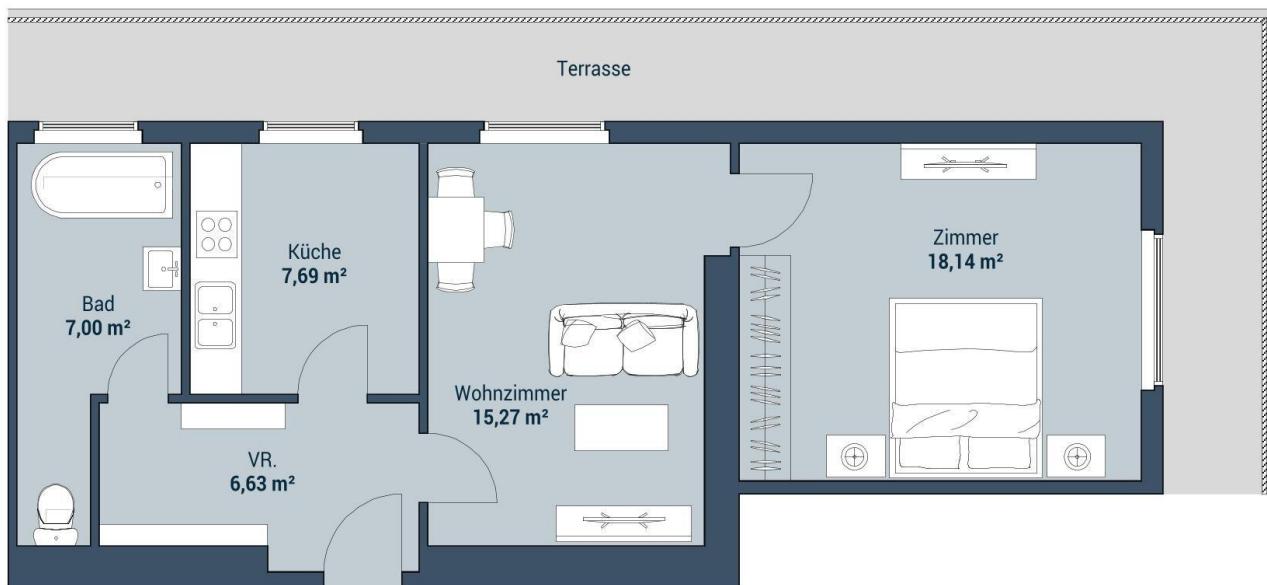
Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09









Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern!

Diese stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet modernen Wohnkomfort in urbaner Bestlage – perfekt für Singles und Paare.

Herzstück der Wohnung ist die **ca. 21 m² große Terrasse**, die Ihnen einen ruhigen Rückzugsort mit Weitblick über das Amalienbad bietet – ideal für entspannte Abende oder das Frühstück in der Morgensonne.

Die Wohnung verfügt über ein **großes Wohnzimmer**, **ruhiges Schlafzimmer**, ein **modern ausgestattetes Badezimmer**, ein WC mit Bidet sowie ein **großzügiges Vorzimmer**, das ausreichend Platz für Stauraum oder Garderobe bietet.

Ein weiteres Highlight ist die **installierte Klimaanlage**, die auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Raumaufteilung:

- Großes Vorzimmer mit viel Stauraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Klimaanlage
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Geräumige Küche
- Badezimmer
- WC und Bidet
- Terrasse (ca. 21 m²)

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 10. Bezirk – **nur wenige Schritte vom Reumannplatz (U1)** entfernt. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, das **Amalienbad**, Restaurants (Meixner), Cafés und eine perfekte Anbindung in die Innenstadt (Stephansplatz in ca. 10 Minuten).

Besonderheiten:

- Großzügige Terrasse mit Ausblick
- Klimaanlage
- Helle, freundliche Räume
- Top-Anbindung (U1, Straßenbahn, Bus)
- Lift im Haus
- Ideale Raumaufteilung

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap