

**Luxuriöse 225m<sup>2</sup> Wohnung in Wien mit 3 Terrassen und  
exklusivem Wohnkomfort!**



**Objektnummer: 6274/305**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,01 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	3.245,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.475,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	475,00 €
<b>USt.:</b>	295,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













































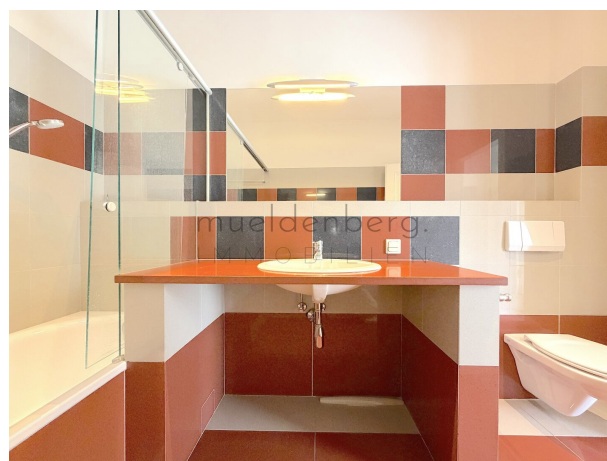










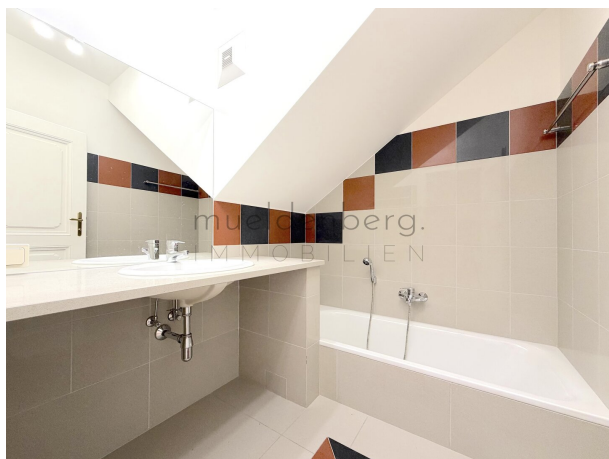




























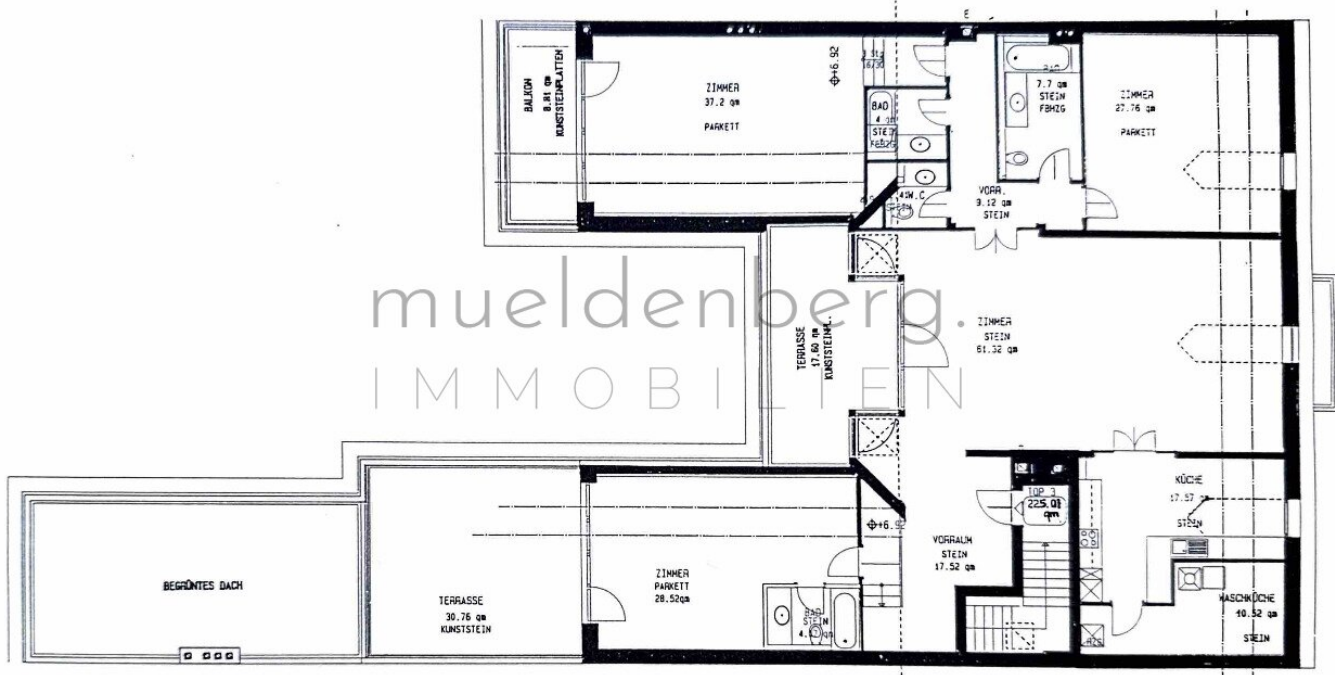












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1170 Wien, wo urbanes Wohnen auf unvergleichlichen Komfort trifft. Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur reichlich Platz, sondern auch eine harmonische Verbindung von Stil und Funktionalität.

Entdecken Sie die außergewöhnlichen Merkmale dieser Immobilie. Mit drei einladenden Terrassen können Sie die frische Luft und den atemberaubenden Grünblick in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung verfügt über ein WC und drei vollausgestattete Badezimmer, inklusive WC und Dusche. Mit drei WCS somit ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Privatsphäre legen.

Das Interieur der Wohnung ist ein Zusammenspiel aus hochwertigen Materialien. Fliesen und Eichenparkettböden verleihen den Räumen eine elegante Note und sorgen gleichzeitig für ein angenehmes Wohnklima. Die Flügeltüren in Wohnzimmer und Küche tragen dazu bei, dass Licht und Luft frei zirkulieren können und jedem Raum eine besondere Offenheit verleihen.

Die Fußbodenheizung sorgt in den kälteren Monaten für eine wohlige Wärme, während die großen Fenster Ihnen den Blick auf die grüne Umgebung ermöglichen. Hier wohnen Sie nicht nur in einer Stadt, sondern in einem Rückzugsort, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur inmitten des urbanen Lebens zu genießen.

Diese Wohnung ist ideal für all jene, die sowohl das pulsierende Leben Wiens als auch die Ruhe der Natur schätzen. Nutzen Sie die Nähe zu beliebten Freizeitangeboten, kulturellen Highlights und erstklassigen Restaurants, während Sie gleichzeitig die Vorzüge eines großzügigen und stilvollen Zuhauses genießen.

Entspannen Sie sich in Ihrer Freizeit auf einer der drei Terrassen. Sie haben die Qual der Wahl. Eine der Terrassen hat sogar eine Grünfläche, um Ihnen das Gefühl vom Grünen direkt in die Wohnung zu bringen.

Die öffentliche Anbindung zur Innenstadt wird durch die Straßenbahnlinie 43 ermöglicht. Des Weiteren ist die S-Bahn Station Hernalds nicht weit. Die Buslinie 44a rundet das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ab.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung in 1170 Wien wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter



und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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