

**Traumhaft ruhige DG-Wohnung mit Terrasse bei
U4-Hütteldorf - VOLL MÖBLIERT**



Objektnummer: 4760/665

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,98 m ²
Nutzfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.381,59 €
Kaltmiete	1.579,23 €
Betriebskosten:	163,37 €
USt.:	19,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



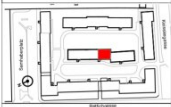












DACHGESCHOSS

TOP 11
3-ZIMMER-WOHNUNG

WOHNUTZFLÄCHE	72,98 m ²
TERRASSE	6,12 m ²
KELLERABTEIL	4,96 m ²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türknoten sind Durchgangsknoten.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.
Naturmasse erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

DATUM OKTOBER 2015



0 1 2m

OL ... Oberlicht
RH ... Raumhöhe
GH ... Geländehöhe
PH ... Parapethöhe
TH ... Therme
HK ... Handtuchhaken
GW ... Glaswand
f ... Sicherungskasten

Objektbeschreibung

WOHNUNG:

Die Wohnung "mit Überblick" im **neu aufgebauten Dachgeschoß** bietet Ihnen eine großzügige Fläche von ca. 73 m² und besteht aus **3 zentral begehbaren Zimmern**. Sie befindet sich in gepflegtem Zustand und wird **inkl. aller Möbel vermietet - Koffer packen - einziehen!**

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die westseitige **uneinsehbare Terrasse**, von der Sie über die Dächer ins Grüne sehen können. Genießen Sie hier entspannte Stunden und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Der gesamte Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Eichen-Vollholzparkett ausgestattet, der die Wohnung nicht nur elegant aussehen lässt, sondern auch leicht zu reinigen ist. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und schafft eine gemütliche Atmosphäre in jedem Raum.

Im Badezimmer gibt es eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Auch für Unterhaltung ist gesorgt, denn die Wohnung verfügt über Kabel/Satelliten-TV.

An den Fenstern sorgt ein Blendschutz für angenehmes Licht und schützt gleichzeitig Ihre Privatsphäre.

Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung und erleichtert das Transportieren von Einkäufen oder schweren Gegenständen.

Die Wohnung wird - vorerst - für die Dauer von **drei Jahren befristet** vermietet.

Eine **Besichtigung** der Wohnung ist **ab 1. November 2025** möglich.

Folgende Möbel sind in der Wohnung vorhanden:

- Wohnzimmer: Couch, Couchtisch, TV Lowboard
- Küche: Hocker, Kühlschrank
- Arbeitszimmer: Schreibtisch, Sessel
- Schlafzimmer: Bett, Schrank
- Badezimmer: Waschmaschine, Waschtisch etc. ...

- Abstellraum: Regale

- Überall: Lampen

LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahnanschluss, Straßenbahnen und Busstationen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine perfekte Infrastruktur - alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung im Dachgeschoß in Hütteldorf eignet sich perfekt für Singels, Paare oder als "Ein-Kind"- Haushalt. Der perfekte Mix aus Möblierung, optimaler Lage, Ruhe und Komfort macht sie zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit.

Gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

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 <2.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap