

**Exklusive, stilvolle Gartenwohnung in Hütteldorf –
Hochwertig | Modern | Top saniert**



Objektnummer: 5666/1173

Eine Immobilie von Realis Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	50,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Gesamtmiete	1.092,81 €
Kaltmiete (netto)	852,55 €
Kaltmiete	993,46 €
Betriebskosten:	140,91 €
USt.:	99,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Polster

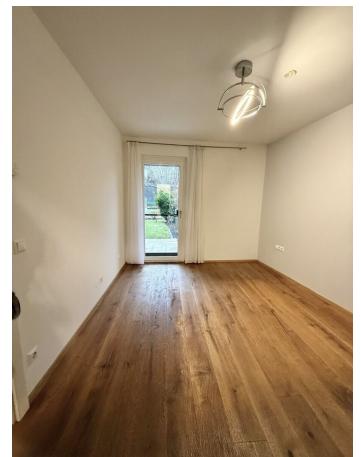
Realis Consulting GmbH
Wiesingerstraße 8/22
1010 Wien

H +43 664 283 76 46

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







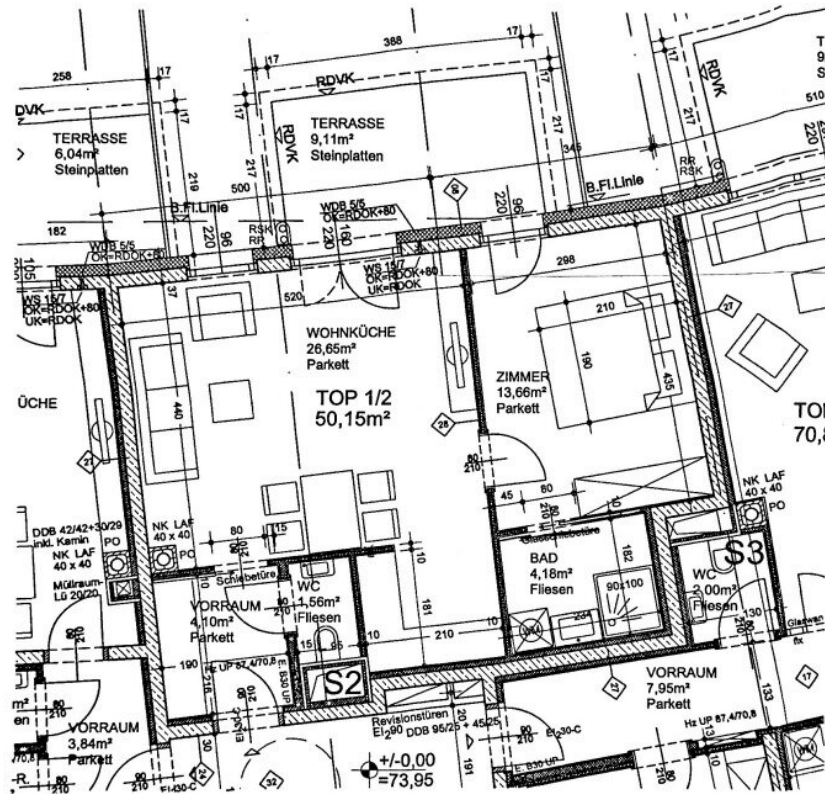












01.07.2014

mic architekten
ziviltechnische gmbh
1030 WIEN, PEARL-PLATZ 17/4a
TEL 01/532 01 32, FAX 01/532 01 22-2

Objektbeschreibung

Diese topsanierte Wohnung besticht durch eine hochwertige und stilvolle Ausstattung mit Fußbodenheizung, die Design, Funktionalität und modernen Wohnkomfort perfekt vereint.

Der offene Wohnbereich mit Wohnküche wurde mit einer maßgefertigten Designer-Einbauküche ausgestattet und verfügt über alle Geräte. Die klare, moderne Linienführung schafft ein einladendes Ambiente, ideal für Genussmomente und geselliges Wohnen.

Das ruhige Schlafzimmer bietet durch große Terrassentür direkten Zugang zum gepflegten Garten – ebenso wie der Wohnbereich, von dem aus Sie Terrasse im Grünen betreten. Der Garten wird somit zum natürlichen Erweiterungsraum der Wohnung und lädt zum Verweilen, Frühstücken im Freien oder entspannten Abendstunden ein.

Das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail modern erneuert und wird ergänzt durch eine separate Toilette. Durch die Fußbodenheizung, die stilsichere Lichtgestaltung und den edlen Parkettboden von [Eiche Parkett](#) entsteht ein behagliches Wohngefühl – souverän, zeitlos, hochwertig.

Ein besonderes Highlight im Wohnzimmer ist der freistehende Kaminofen aus Stahl von [RAIS Q?Tee 2](#) für feste Brennstoffe, der als Designobjekt und Wärmequelle gleichermaßen überzeugt. Seine elegante Stahloptik verleiht dem Raum einen modernen, urbanen Charakter, ohne auf Gemütlichkeit zu verzichten.

Highlights auf einen Blick

- **Hochwertig ausgestattete Wohnküche mit edlem Parkettboden**
- **Designerküche mit Geräten**
- **Schlafzimmer mit Garten-Zugang und edlem Parkettboden**
- **Elektrische Jalousien**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Fußbodenheizung**
- **Gepflegter Garten**
- **Terrasse im Garten**
- **Moderner Kaminofen**

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap