

## **EXTRAVAGANTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT KLEINER TERRASSE - AB SOFORT**



**Objektnummer: 2444**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	48,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Gesamtmiete</b>	726,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	660,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,29 €
<b>USt.:</b>	66,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

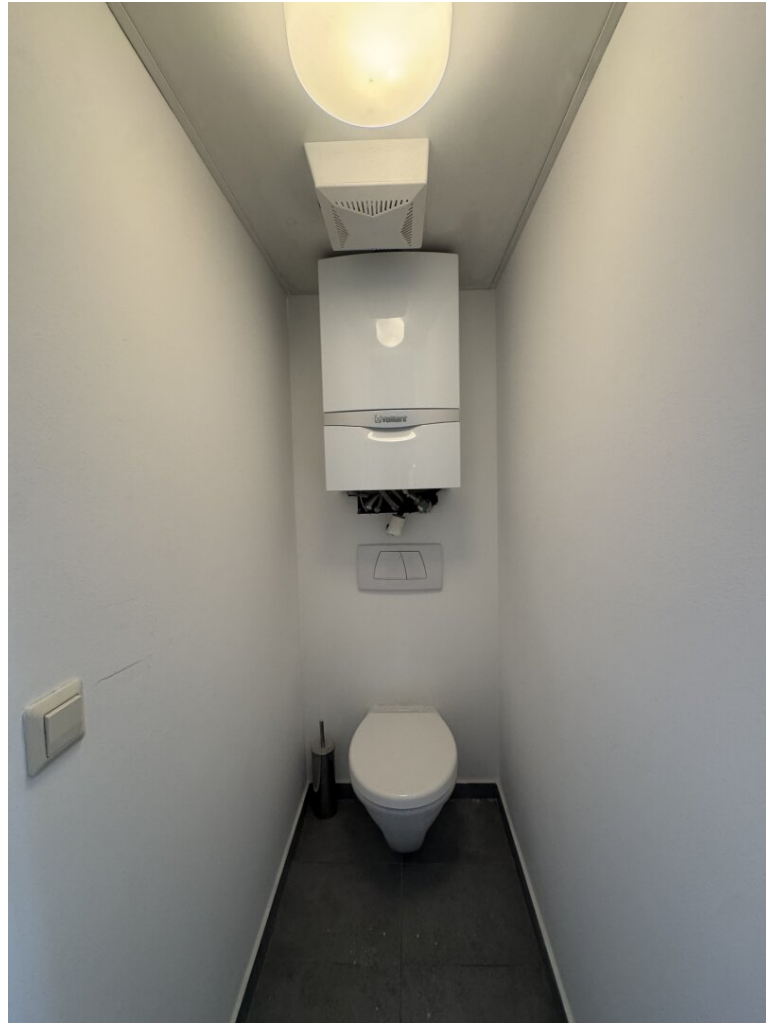
T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

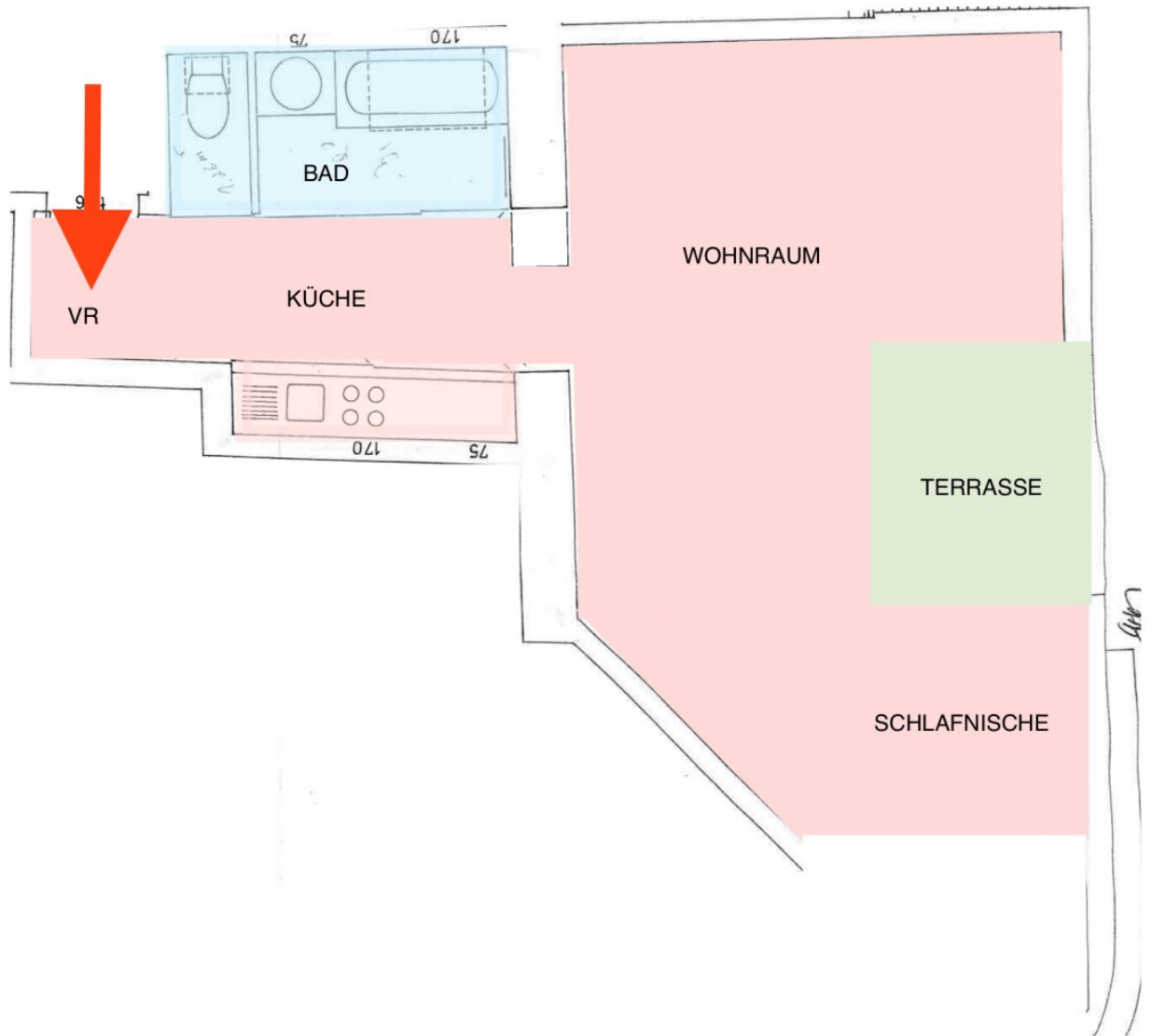
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### MODERN AUSGESTATTETE SINGLEWOHNUNG IM DG MIT UNEINSICHTIGER, KLEINER TERRASSE

Modern geschnittene Dachgeschosswohnung mit privater Dachterrasse. Lichtdurchflutete Räume durch die Dachfenster, offene Wohn-/Esszone mit direktem Zugang zur Terrasse — ideal zum Entspannen.

Die Wohnung wird UNMÖBLIERT vermietet. Die Wohnung ist frisch ausgemalt und eine neue Küche (ohne Geschirrspüler) wurde eingebaut.

### RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Küche
- Wohnraum mit Terrasse
- Bad mit Wanne
- separates WC

Kein Kellerabteil!

### AUSSTATTUNG

- neue Einbauküche
- Parkett und Fliesen
- Kunststofffenster

- Waschmaschinenanschluss
- Badewanne
- Gastherme

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die unmittelbare Umgebung eignet sich für Spaziergänge und bietet grundlegende Infrastruktur (Supermärkte, Apotheken, lokale Gastronomie). Wenige Schritte befindet sich das Hanusch Krankenhaus.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- mit der Straßenbahnlinie 49 gelangen Sie in 3 Stationen direkt zur U3 Station: Hütteldorfer Straße

## RESÜMEE

Lichtdurchflutete Singlewohnung mit Terrasse!

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.500m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap