

## **Dachgeschoßwohnung auf 2 Ebenen | 3 Zimmer | Klimaanlage | Terrasse und Balkon**



**Dachgeschoßwohnung auf 2 Ebenen | 3  
Zimmer | Klimaanlage | Terrasse und  
Balkon | Miete**



**Ansprechpartnerin  
Belinda Pöll**

**Objektnummer: 6013/1194**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.238,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.207,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	307,27 €
<b>USt.:</b>	30,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



Zimmer  
**3**



Bäder  
**1**



WC  
**2**

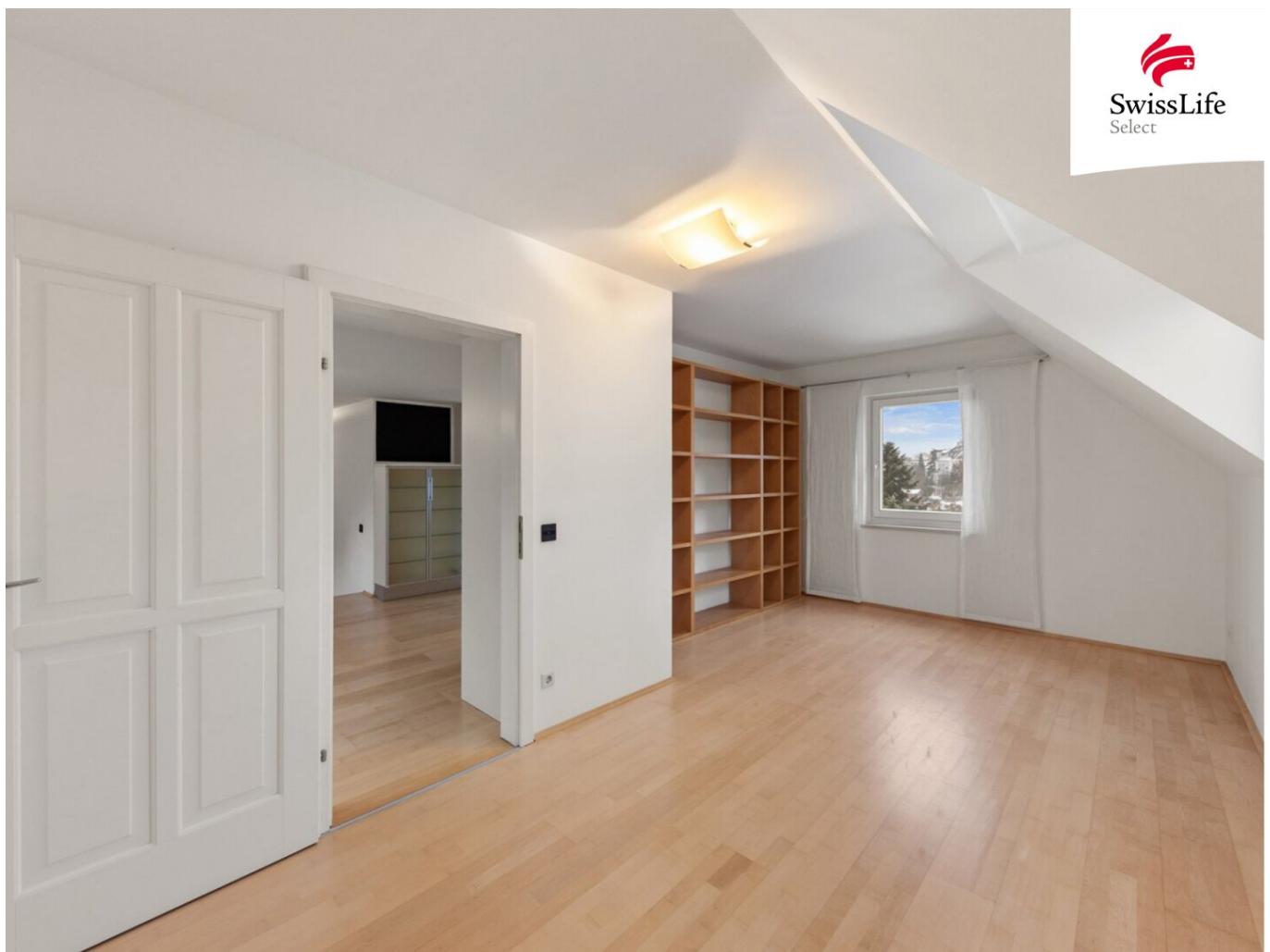


Freiflächen  
**ca. 18.50 m<sup>2</sup>**

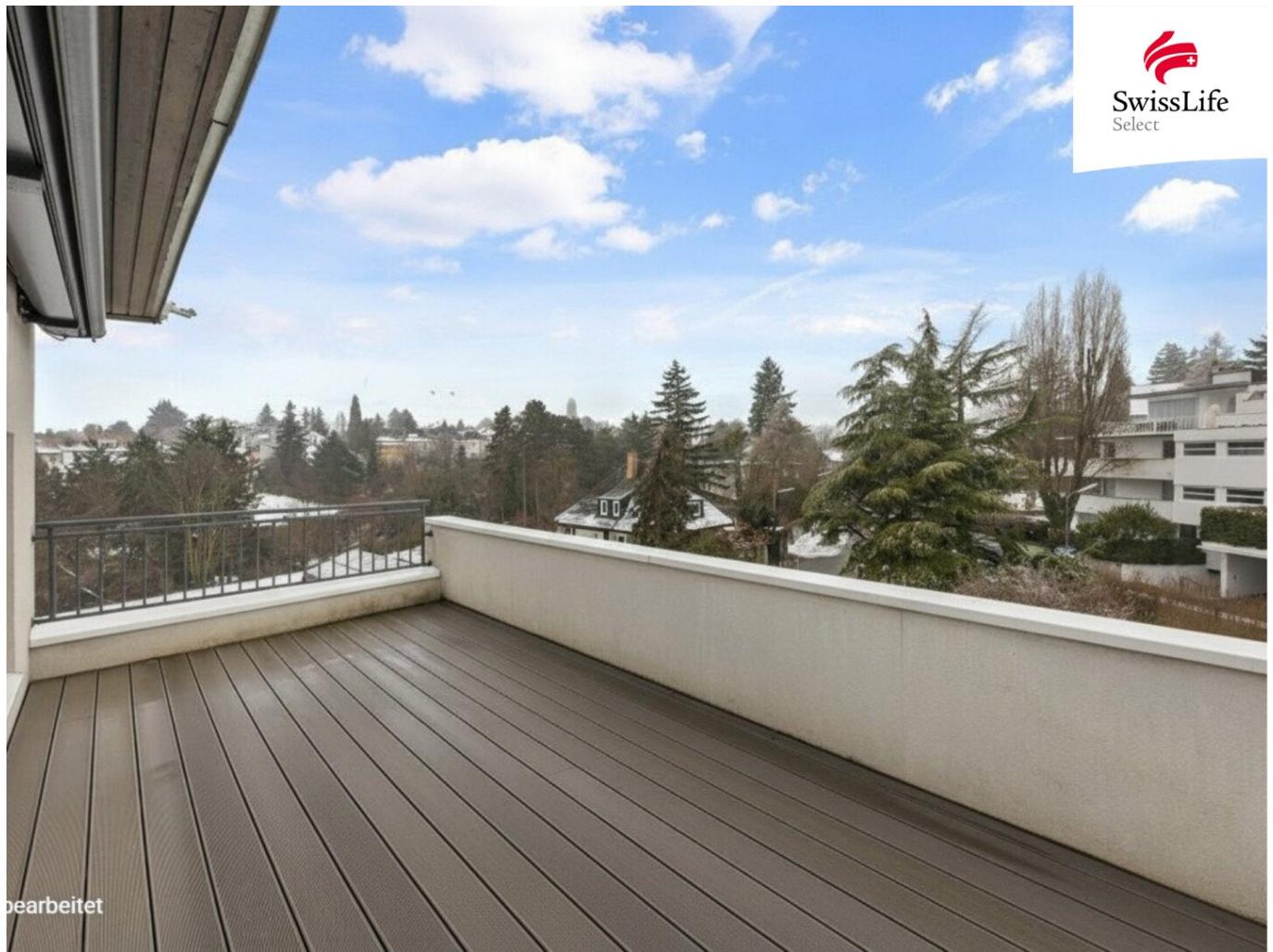


Fläche  
**ca. 111 m<sup>2</sup>**

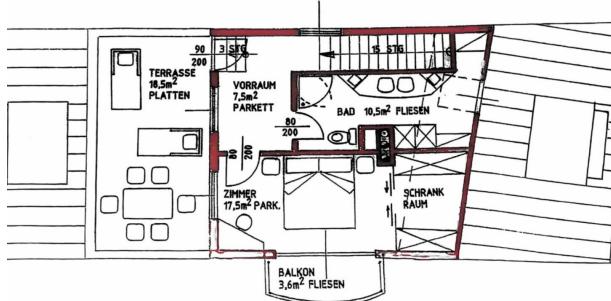




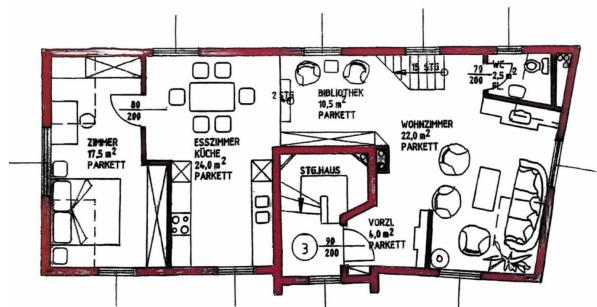




**TOP (3) 2. DACHGESCHOSS**



**TOP (3) 1. DACHGESCHOSS**





  
**SwissLife**  
Select

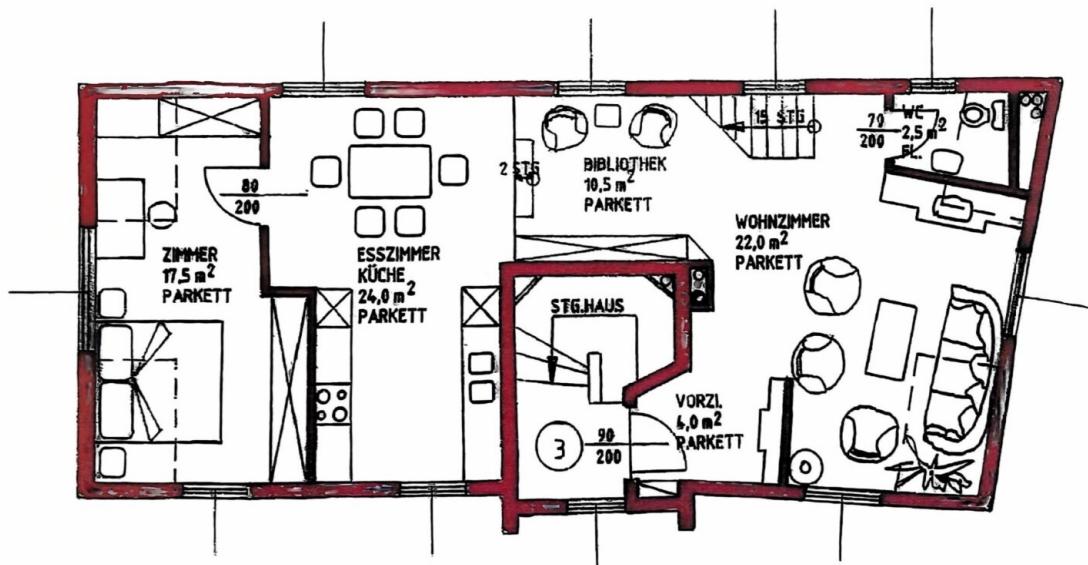


Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

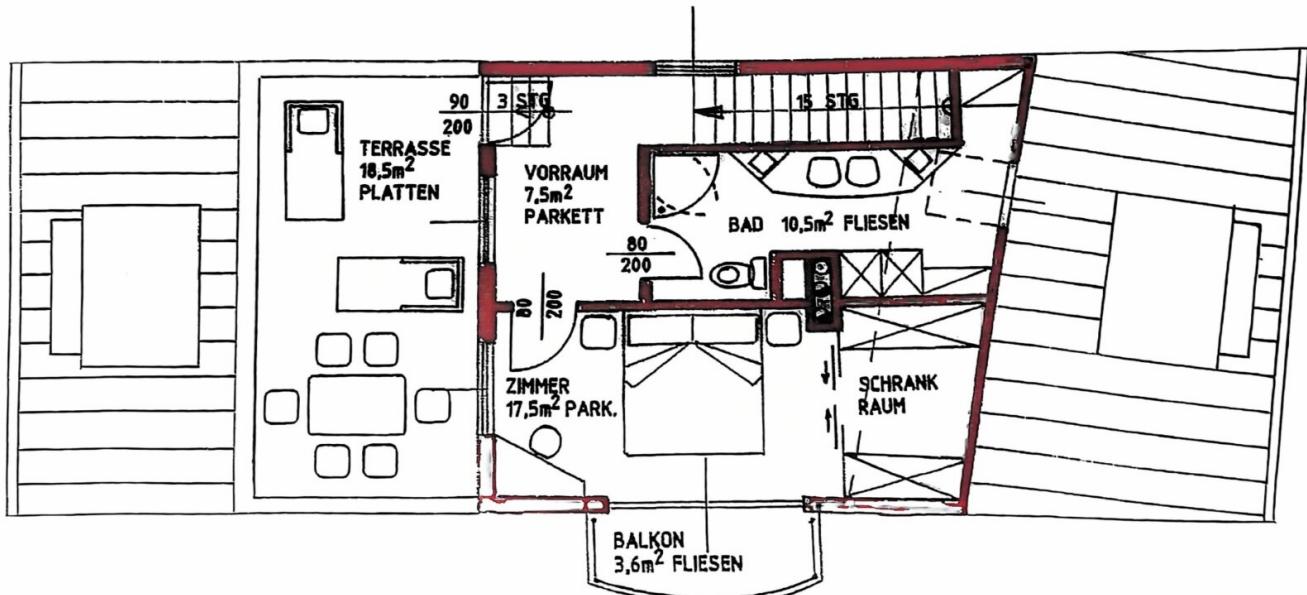
[belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at)  
+43 676 3207623

TOP(3) 1. DACHGESCHOSS

SwissLife  
Select



## TOP (3) 2. DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und charmante Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Balkon in bester Cottagelage an der Grenze zwischen Gersthof und Pötzleinsdorf.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau, der 1998 errichtet wurde.

Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet somit ein ruhiges, privates Wohnumfeld.

Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und überzeugt durch ihre offene, moderne Raumgestaltung auf zwei Ebenen mit angenehmen Wohnambiente.

Bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist.

**Raumaufteilung | Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup> | Terrasse: ca. 18,50 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 3,60 m<sup>2</sup>**

## 1. Ebene

- Eingangsbereich
- Großzügiger Wohnraum, ca. 34m<sup>2</sup>
- Über zwei Stufen erreichbares Esszimmer mit angrenzender, offener Küche
- EWE-Designküche mit SIEMENS-Einbaugeräten
- Vielseitig nutzbares Zimmer (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), ca. 14m<sup>2</sup>
- Gästetoilette

## 2. Ebene

- Ein ca. 7m<sup>2</sup> großer Vorräum mit direkten Ausgang auf die ca. 18 m<sup>2</sup> große, südseitige Terrasse
- Schlafzimmer mit Südbalkon und begehbarer Garderobe, ca. 17m<sup>2</sup>

- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette, Waschmaschine und Trockner

## **Ausstattung**

Parkettböden im gesamten Wohnbereich, Occhio Lampen in den Schlafräumen, Makilux Markise, Klimaanlage (LG) im Wohnraum und im oberen Schlafzimmer

## **Heizung**

Gas-Etagenheizung | Gastherme

## **Garagenplatz | Keller**

Für das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs steht ein Garagenstellplatz im Haus zur Verfügung. Die monatliche Miete beträgt € 120.

Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig ermöglicht die ruhige Wohngegend ein entspanntes und familiäres Wohnen.

In nächster Umgebung bietet die Amadeus International School Vienna eine hochwertige Bildungsmöglichkeit für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Das traditionsreiche Cafe Mayer sowie das gemütliche Restaurant Steirer Stöckl laden zu kulinarischen Genüssen ein, während der Pötzleinsdorfer Park und das Schafberg-Bad ideale Orte für Erholung und Freizeitaktivitäten darstellen.

## **Entfernungen**

7 Minuten zu Fuß zur Straßenbahnlinie 41 (Haltestelle Scheibenbergstraße)

25 Minuten mit öffentlichem Verkehrsmittel zum Schottentor

22 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt

36 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, ca. 65 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

## Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Vermieter, 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.

## Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand -** gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap