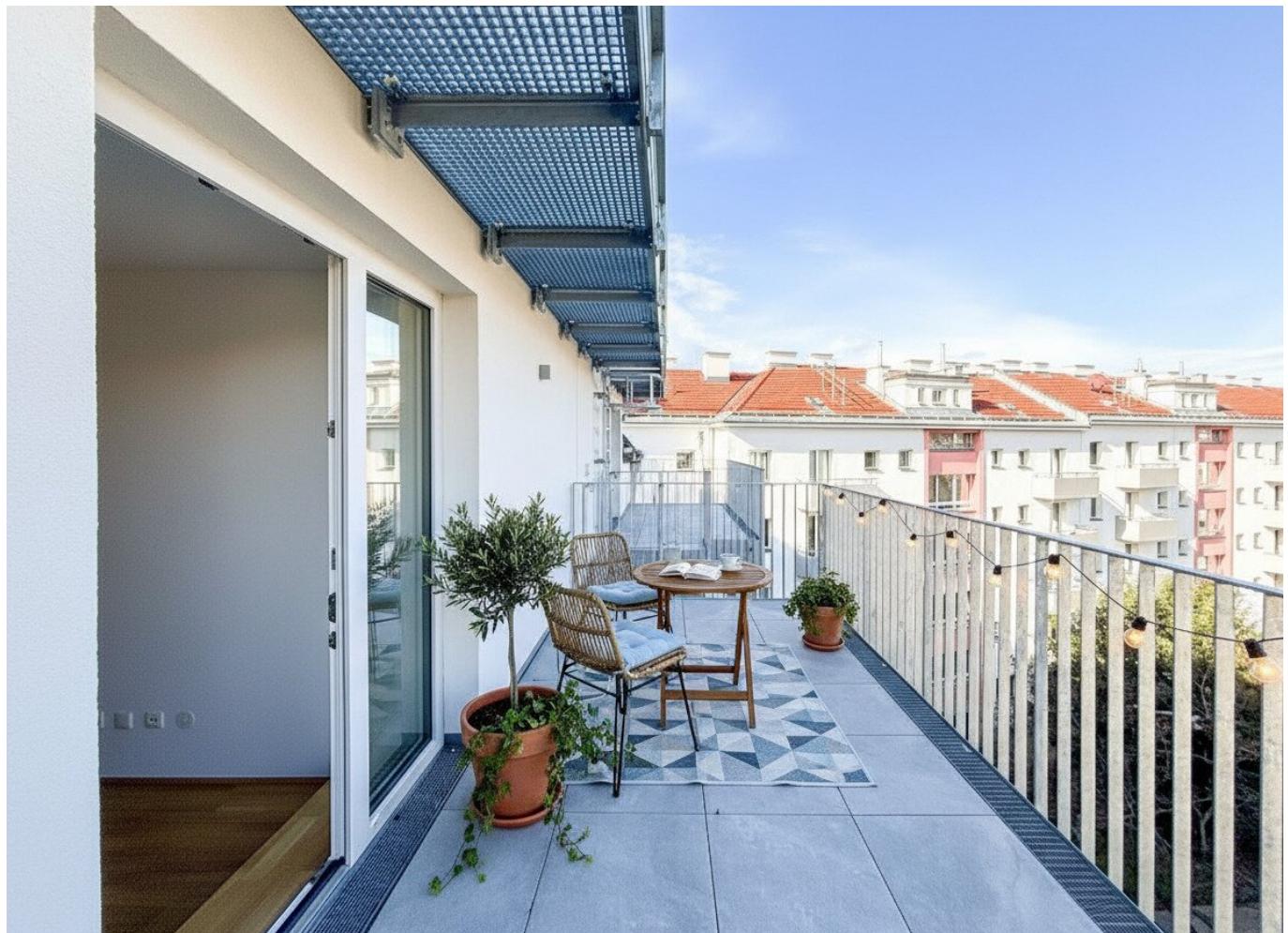


Helle 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Wohnküche und Balkon



Objektnummer: 7325

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,69 m ²
Nutzfläche:	77,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.971,87 €
Kaltmiete (netto)	1.598,38 €
Kaltmiete	1.792,61 €
Betriebskosten:	194,23 €
USt.:	179,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH

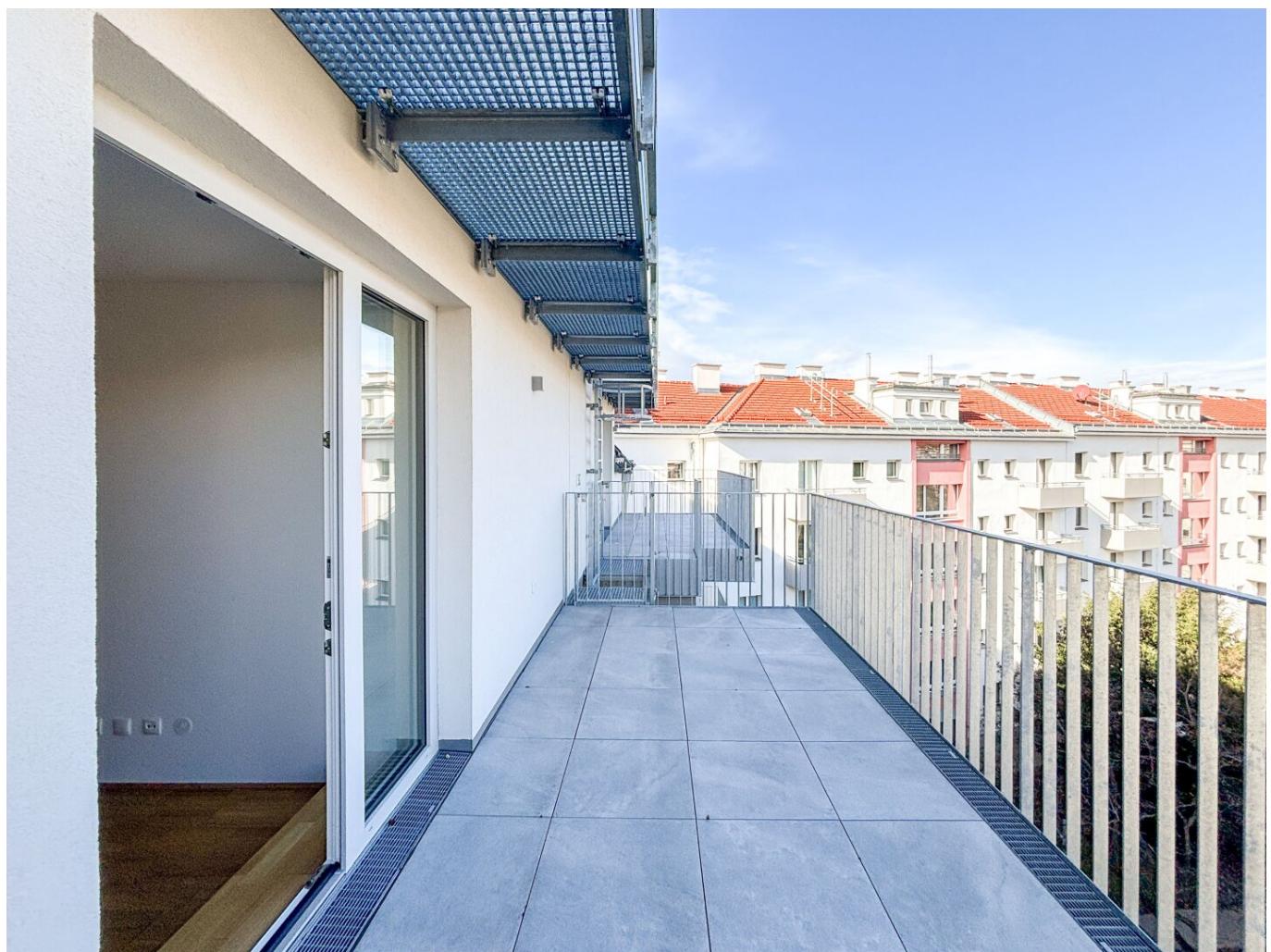


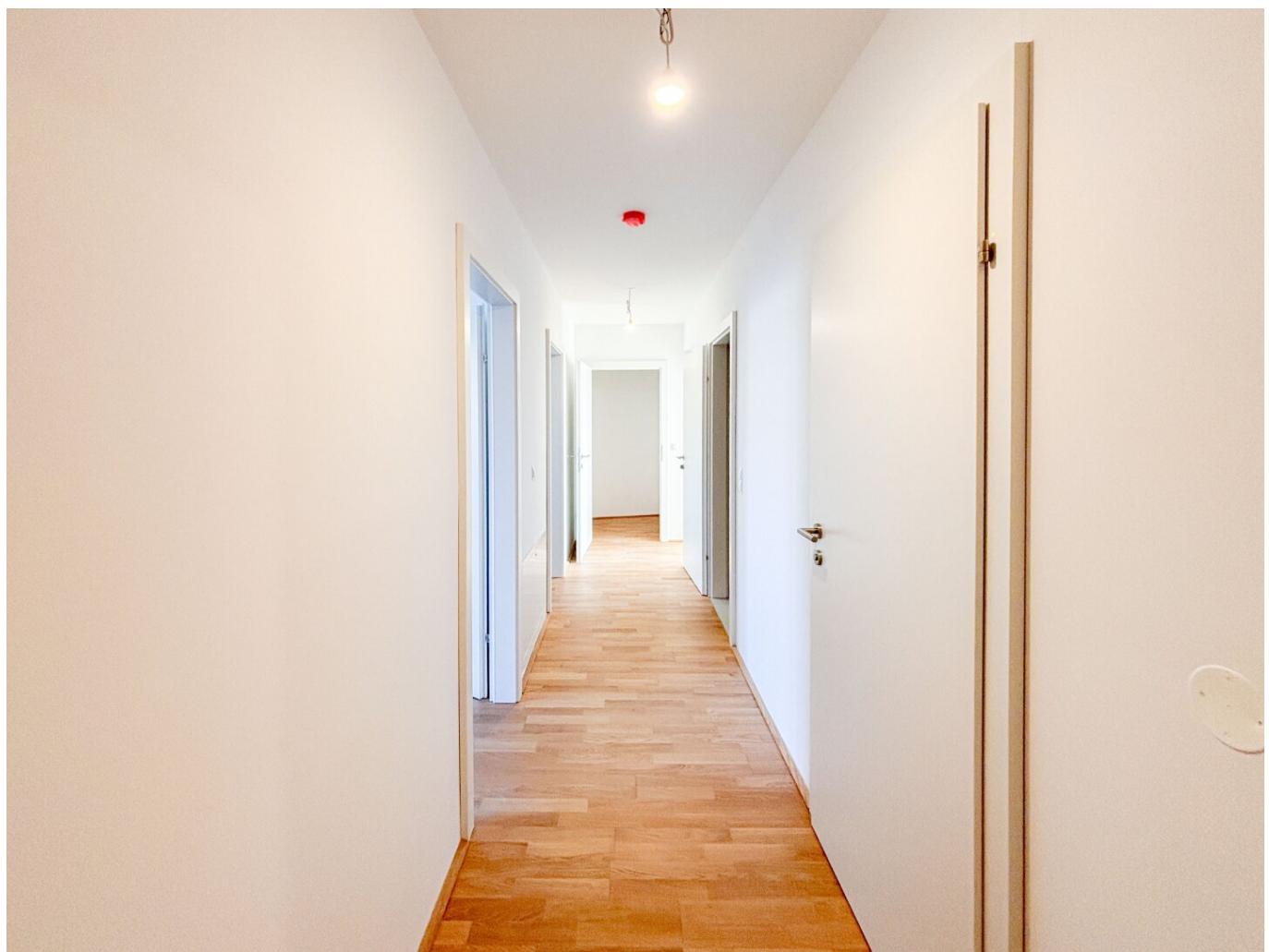
Mitglied des
immobilienring.at

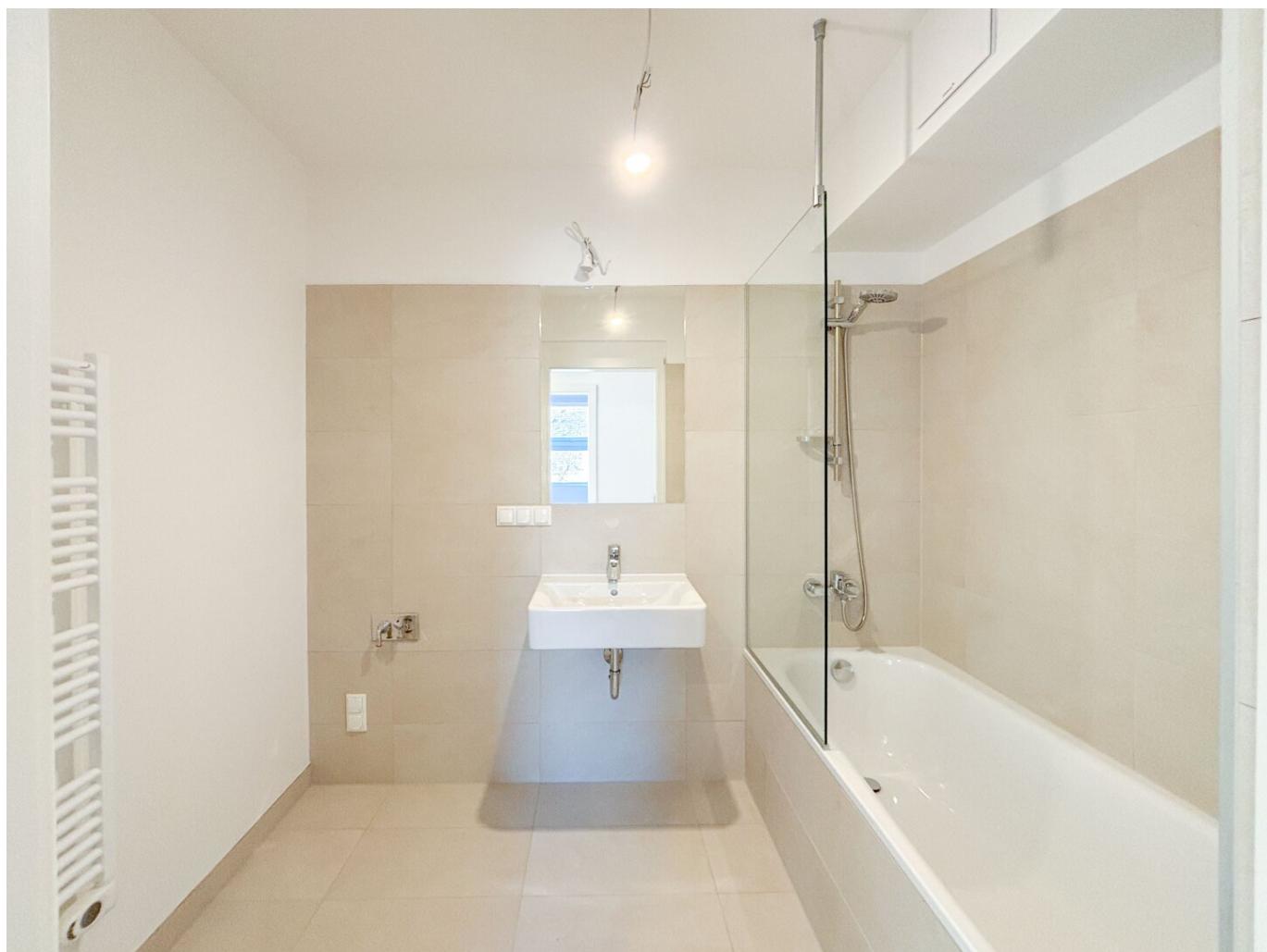
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





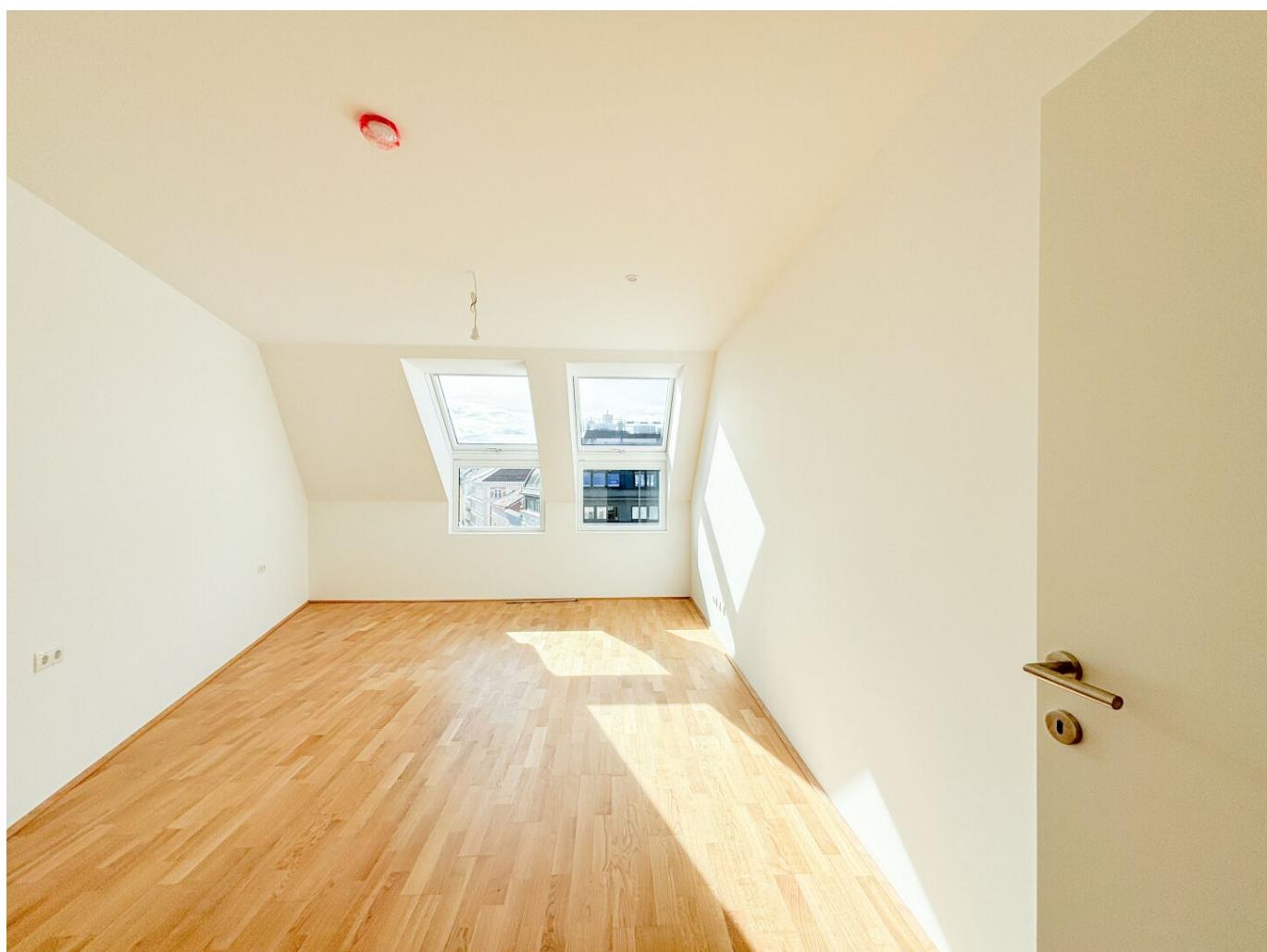














Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
Hernalser Hauptstraße 120 1170 Wien

TOP 17

1. Dachgeschoss

Top	Name	Wohn- Fläche	Terrasse/Balkon- Fläche
TOP 17	AR	1.74 m ²	0.00 m ²
TOP 17	Bad	4.37 m ²	0.00 m ²
TOP 17	Balkon	0.00 m ²	12.87 m ²
TOP 17	Gard.	2.48 m ²	0.00 m ²
TOP 17	VR	8.28 m ²	0.00 m ²
TOP 17	WC	1.62 m ²	0.00 m ²
TOP 17	Wohnküche	19.73 m ²	0.00 m ²
TOP 17	Zimmer	18.75 m ²	0.00 m ²
TOP 17	Zimmer	20.71 m ²	0.00 m ²
GESAMT		77,69 m²	12,87 m²

LAGEPLAN

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRUCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DEM TATSÄCHLICHEN GEBAUTEN ZUSTAND GELTEN DIE FLÄCHEN WIE BESICHTIGT.

STAND: April 2025

Objektbeschreibung

Im begehrten Wiener Bezirk Hernals erwartet Sie eine moderne Dachgeschosswohnung, die urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität verbindet. Auf rund **77,7 m² Wohnfläche** präsentiert sich ein durchdacht geplanter Grundriss, der sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt.

Als **Erstbezug** überzeugt die Wohnung mit einem zeitgemäßen Design und einer hochwertigen Ausstattung. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre vom ersten Moment an.

Die **drei Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die moderne **Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Ein besonderes Plus ist der **Balkon**, der einen beeindruckenden Blick über die Stadt bis in die Ferne eröffnet. Ob zum Entspannen nach einem langen Tag oder für ruhige Stunden im Freien – hier genießen Sie Wien aus einer ganz besonderen Perspektive.

Ausgestattet mit **Parkett- und Fliesenböden**, **Fußbodenheizung** sowie einer zentralen Heizungsanlage erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an Komfort. Das Badezimmer mit **Badewanne** sowie der Anschluss für **Kabel- und Satelliten-TV** runden das Angebot ab.

Diese Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage – ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN