

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 m²
Nutzfläche:	77,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m² * 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









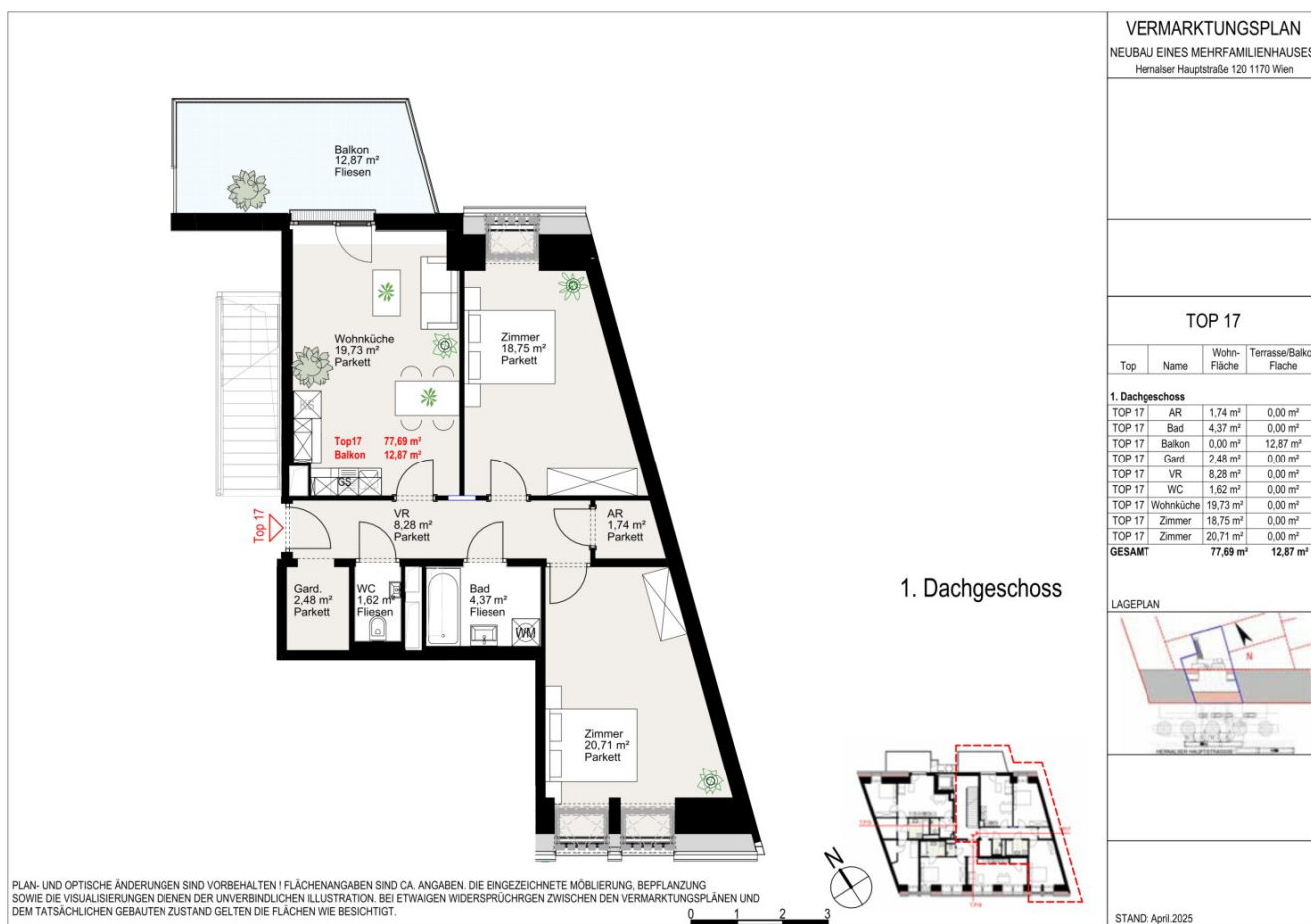












Objektbeschreibung

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



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



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.