

## Dachgeschosswohnung mit Terrasse



**Objektnummer: 960/74928**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

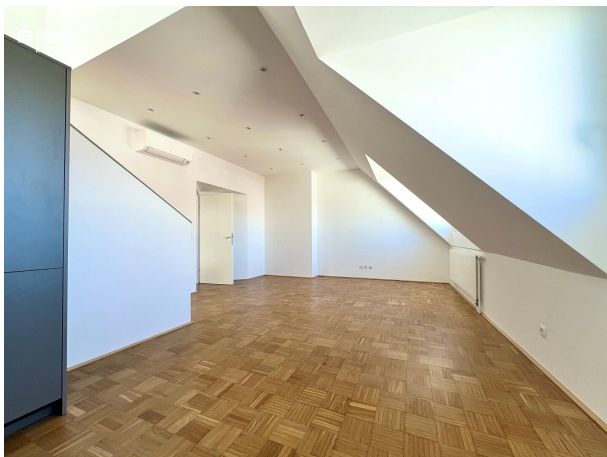
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Gesamtmiete</b>	1.298,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	874,15 €
<b>Kaltmiete</b>	1.141,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,81 €
<b>Heizkosten:</b>	34,87 €
<b>USt.:</b>	121,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

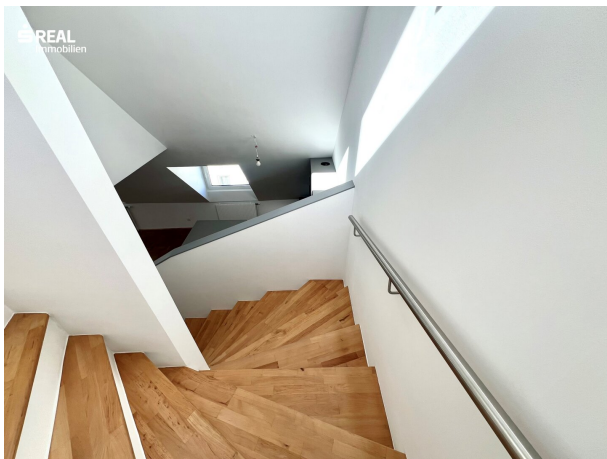
## Ihr Ansprechpartner

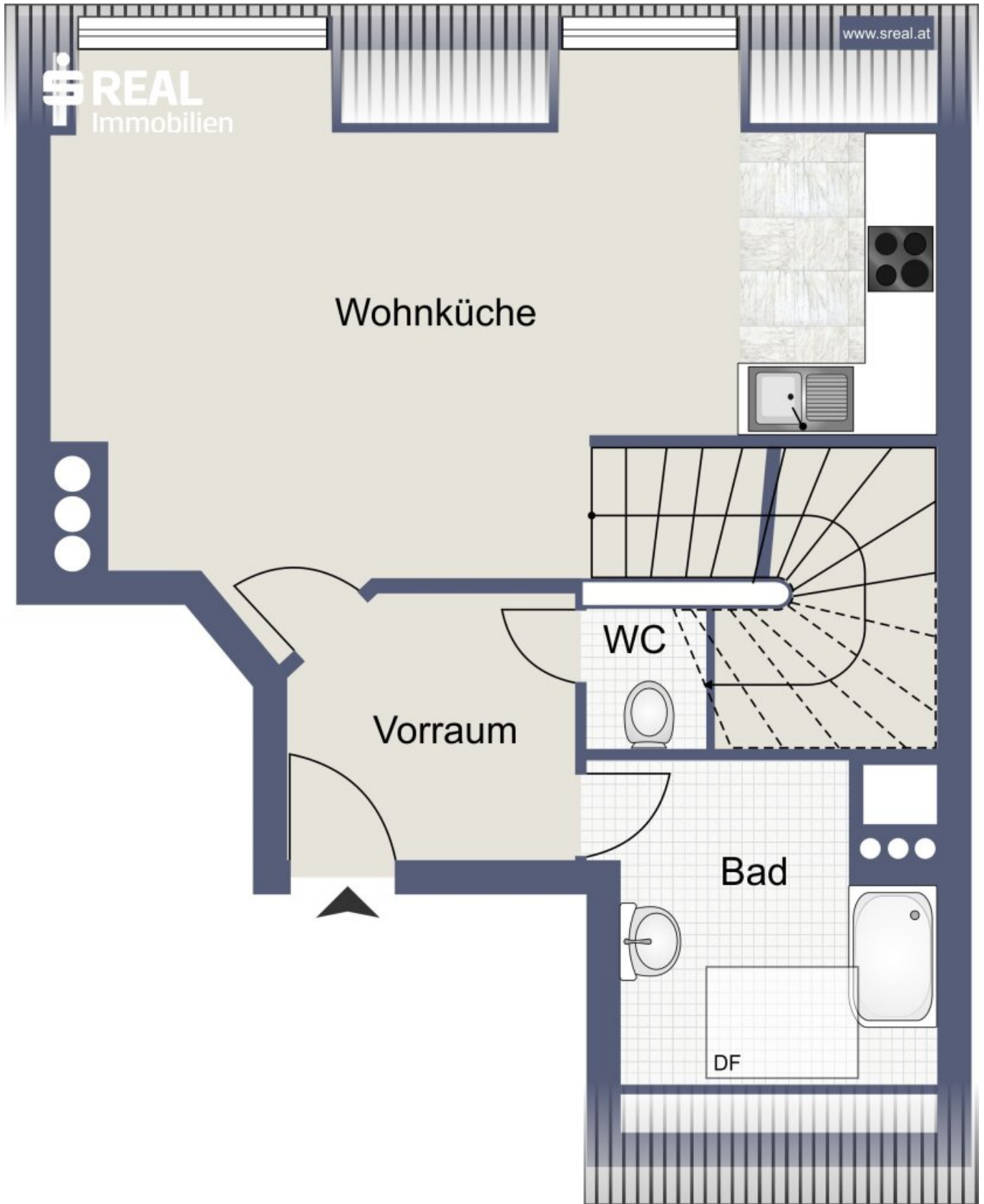


**Sofia Polster-Georgiadis**

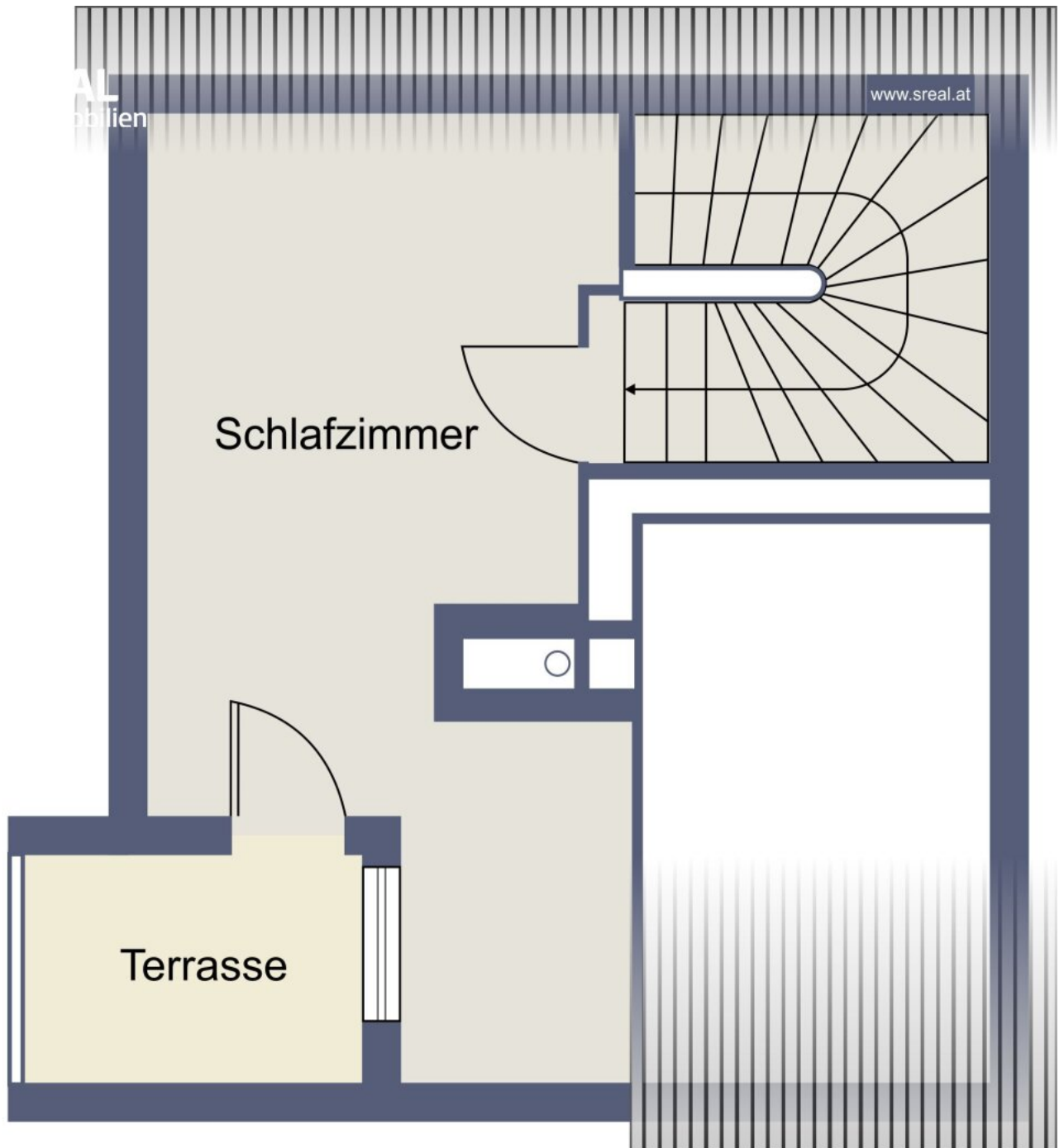




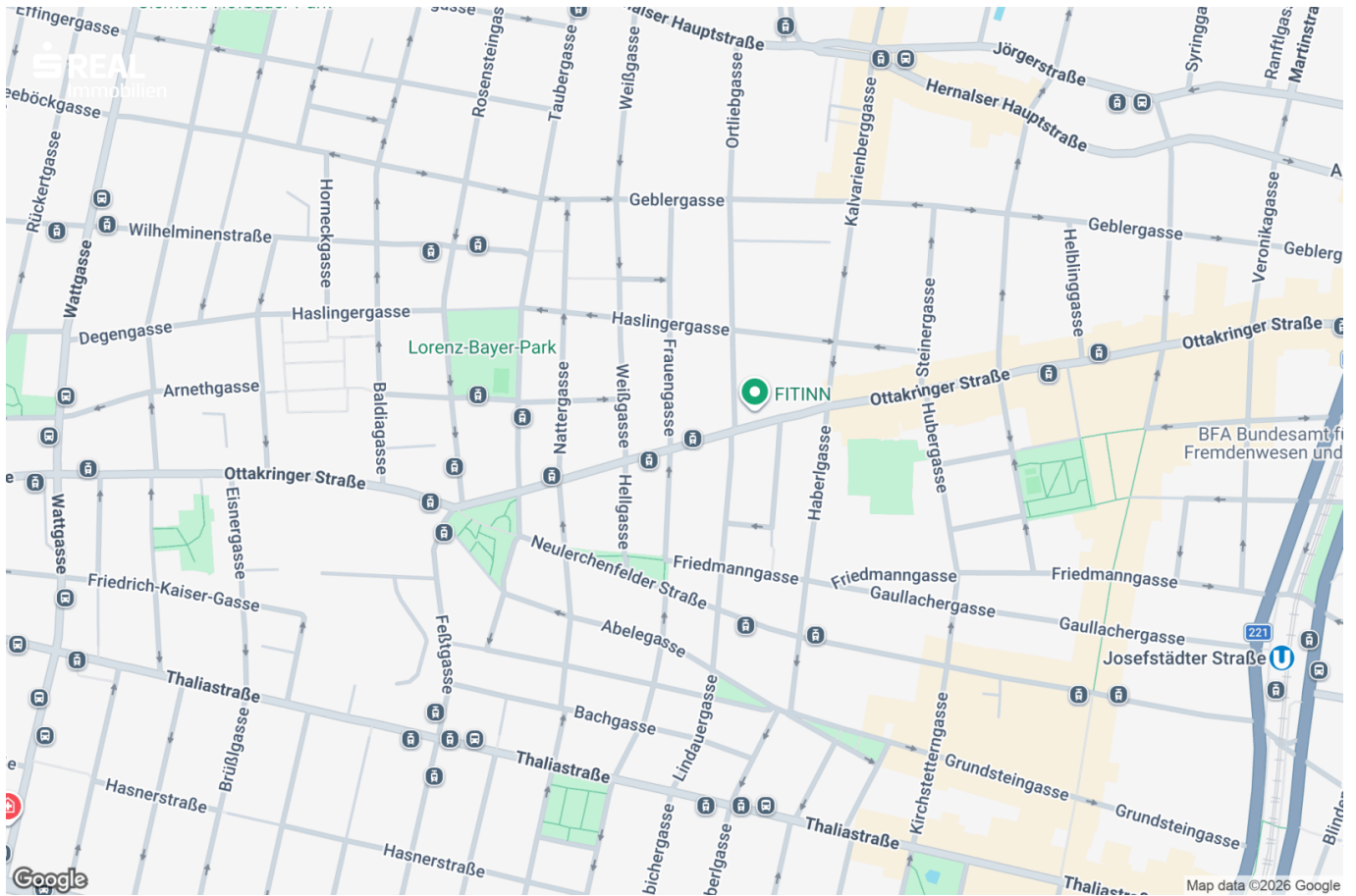




Skizze WE 1



Skizze WE 2



## Objektbeschreibung

### WOHNEN mit FERNBLICK!

Diese soeben neu renovierte Wohnung besticht durch Helligkeit und Fernblick bis zum Schloss Wilhelminenberg.

Sie liegt in einer ruhigen Gasse zwischen der Hernalser Hauptstraße und der Ottakringer Straße und ist somit hervorragend, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, erreichbar. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung gliedert sich in 2 Ebenen:

Ebene 1: Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche, Bad mit Fenster, separate Toilette

Ebene 2: Schlafzimmer mit Leseecke, Ausgang auf die Terrasse

Sie ist mit Parkettboden, neuen Fenstern ausgestattet und wird über die Hauszentralheizung beheizt.

Die Miete beträgt € 1.298,- und versteht sich inkl. BK, Hgz und USt. Sie wird auf 5 Jahre befristet vergeben.

Ein Garagenplatz um € 120,-/ Monat rundet dieses Angebot ab.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**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.