

Helle Dachgeschosswohnung mit Charme und Ruhelage



Objektnummer: 7398/2026009

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	856,92 €
Kaltmiete	983,63 €
Betriebskosten:	126,71 €
Heizkosten:	92,43 €
USt.:	113,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch









Objektbeschreibung

Diese **charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** befindet sich im **5. Obergeschoss** eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihren **angenehmen Grundriss**, die **helle Wohnatmosphäre** und die **moderne Ausstattung**. Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem bis zur Wohnung, wo auf ca. **49,57 m² Wohnfläche** ein gemütliches Zuhause mit viel Wohnqualität wartet.

Der **Wohnbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die **Dachgeschosslage**, die hellen Oberflächen und den schönen **Parkettboden** entsteht ein besonders freundliches Raumgefühl. Die **moderne Einbauküche** ist geschmackvoll in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen.

Das **separate Schlafzimmer** verfügt über eine angenehme Größe und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort. Das **Badezimmer** ist modern verfliest und mit einer **Dusche** ausgestattet. Das **WC** ist separat angeordnet. Ein ca. **2 m² großes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Ausstattung zählen unter anderem **Fliesen- und Parkettböden**, **Doppel- bzw. Mehrfachverglasung**, **innenliegender Sonnenschutz**, eine **Zentralheizung**, eine **Einbauküche** sowie ein **Personenaufzug** im Haus.

Auch die Lage überzeugt: In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Nahversorger**, **Bäckerei**, **Apotheke**, **Ärzte**, **Schulen**, **Kindergarten**, **Bank**, **Post** sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die **Hütteldorfer Straße** bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur.

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls sehr gut. **Bus**, **Straßenbahn**, **U-Bahn** und Bahnhof befinden sich in gut erreichbarer Umgebung und ermöglichen eine flexible Verbindung in weitere Wiener Bezirke. Für Freizeit und Erholung bieten sich unter anderem der **Gustav-Klimt-Park** und der **Baumgartner-Casino-Park** an.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles oder Paare**, die eine gepflegte, helle und gut angebundene Wohnung mit **Lift**, **moderner Küche** und angenehmer **Ruhelage** suchen.

Gesamtmiete: € 1.190,- (inkl. BK, Warmwasser, Heizung & USt.)

Bezug: ab sofort

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap