Zweigeschoßige Dachgeschoßwohnung mit herrlichem Wien-Blick – Nähe Kahlenberg



Objektnummer: 7580

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	235,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	3.911,75 €
Kaltmiete (netto)	3.352,50 €
Kaltmiete	3.572,50 €
Betriebskosten:	220,00 €
USt.:	339,25 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20









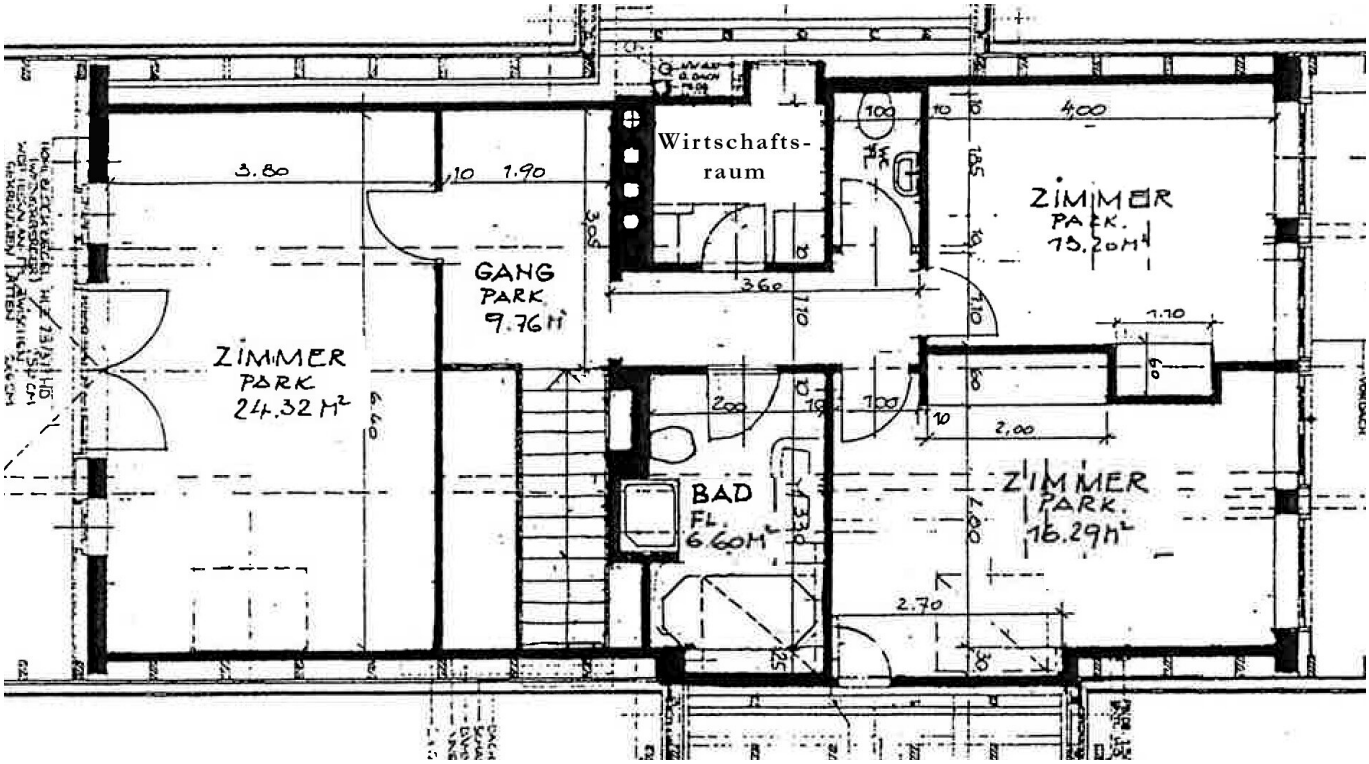


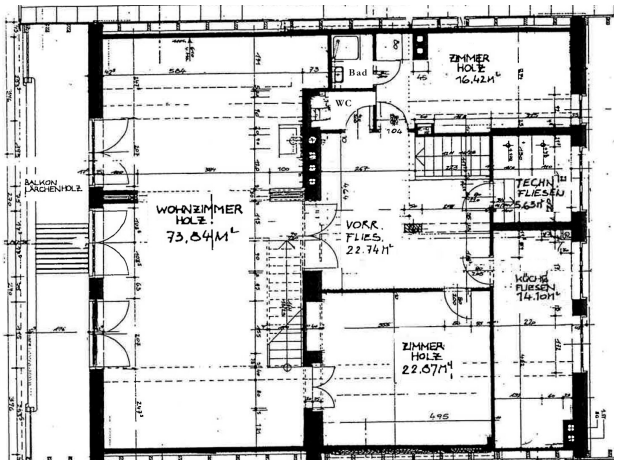









Wirtschafts-
raum
ZIMMER
PARK
24.32 M²
GANG
PARK
9.76 M²
BAD
FL.
6.60 M²
ZIMMER
PARK.
15.20 M²
ZIMMER
PARK.
16.29 M²
3.80
1.90
4.00
2.00
2.70


Bad
WC
ZIMMER
HOLZ
16.42 M²
WOHNZIMMER
HOLZ
73.84 M²
VORR.
FLIES.
22.74 M²
TECHN.
FLIESEN
5.63 M²
KÜCHE
FLIESEN
14.10 M²
ZIMMER
HOLZ
22.07 M²































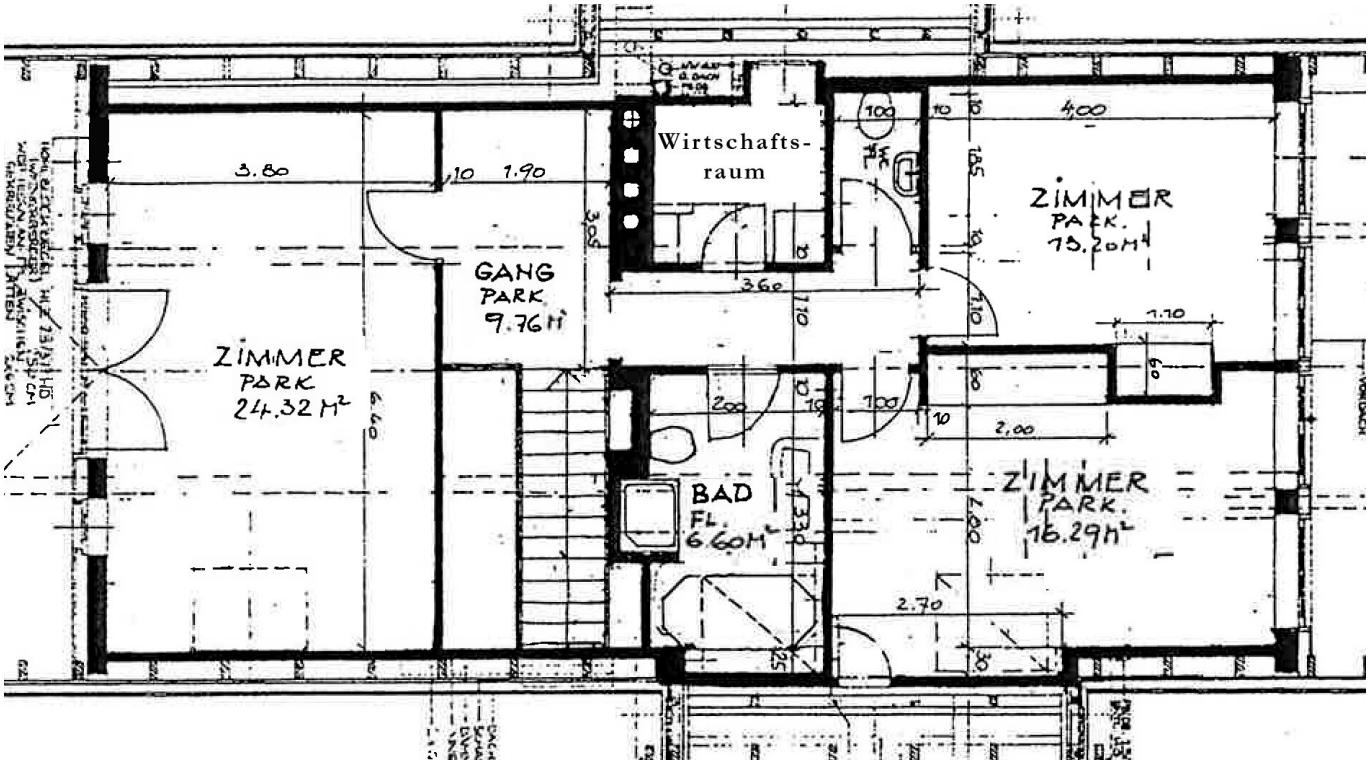


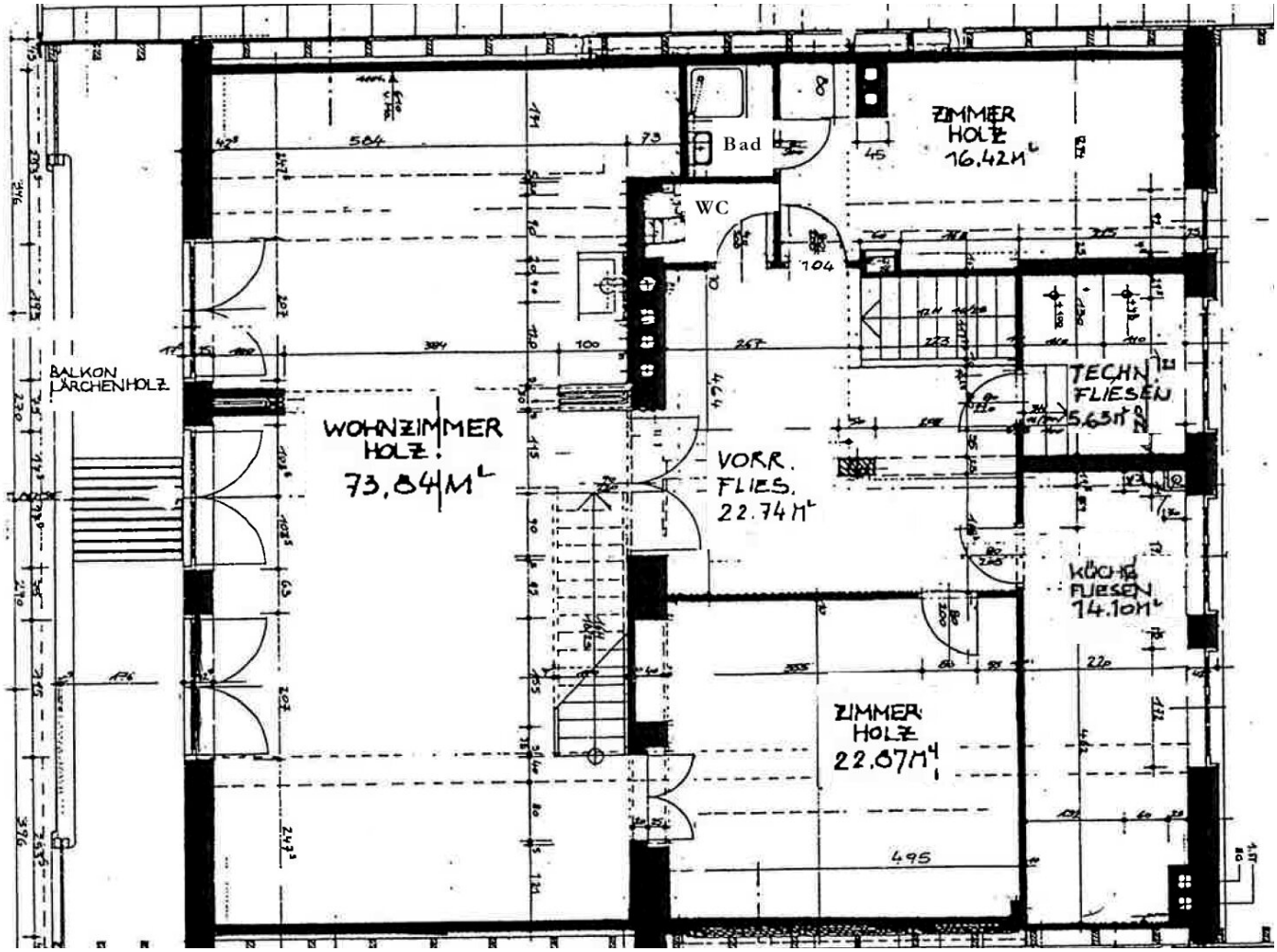









Wirtschafts-
raum
ZIMMER
PARK
24.32 M²
GANG
PARK
9.76 M²
BAD
FL.
6.60 M²
ZIMMER
PARK.
15.20 M²
ZIMMER
PARK.
16.29 M²
3.80
1.90
4.00
3.60
2.00
2.70


Bad
WC
ZIMMER
HOLZ
16,42M²
BALKON
LÄRCHENHOLZ
WOHNZIMMER
HOLZ!
73,84M²
VORR.
FLIES.
22.74M²
TECHN.
FLIESEN
5,63M²
KÜCHE
FLIESEN
14.10M²
ZIMMER
HOLZ
22,87M²
495

Objektbeschreibung

Zweigeschoßige Villenwohnung im Dach mit herrlichem Wien-Blick – Nähe Kahlenberg

Wer in Wien nach echter Ruhe sucht, ohne auf urbane Qualität zu verzichten, wird hier fündig: Diese großzügige, zweigeschoßige Dachgeschoßwohnung am Stadtrand bietet alles, was man sich für ein entspanntes, geräumiges Zuhause wünschen kann – und dazu noch einen Blick, der täglich aufs Neue begeistert.

Im Untergeschoß empfängt Sie ein einladender Vorraum, der in den beeindruckenden Wohnraum von rund 73 m² übergeht. Der offene Kamin setzt hier einen stimmungsvollen Akzent, der Süd-Balkon lädt zum Verweilen ein. Ein separates Speisezimmer sowie eine vollausgestattete Küche mit kleinem Essplatz runden den Wohnbereich ab. Für Rückzug sorgt ein Schlafzimmer mit eigenem Duschbad; ein separates Gäste-WC sowie ein Technik- und Abstellraum komplettieren das Untergeschoß.

Im Obergeschoß erwartet Sie das großzügige Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer – ideal für Familie oder Gäste. Ein vollwertiges Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC, ein weiteres separates WC sowie ein Wirtschaftsraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Ausstattung ist durchweg hochwertig: edle Parkettböden, diverse Einbauten und eine Fußbodenheizung mit Erdwärme sorgen für Wohnkomfort auf bestem Niveau. Zwei Autoabstellplätze direkt vor dem Haus machen das Ankommen angenehm unkompliziert.

Die öffentliche Anbindung ist mit der Linie 38A bestens gewährleistet.

Energieausweis: HWB 47,92 kWh/m²a, Energieklasse B+

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung in ihrer herrlichen Ruhelage persönlich zeigen zu dürfen.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.500m

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.