

Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage und Blick auf den Nussdorfer Platz



Objektnummer: 5642

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	157,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 130,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.911,84 €
Kaltmiete (netto)	1.417,95 €
Kaltmiete	1.738,03 €
Betriebskosten:	320,08 €
USt.:	173,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77







KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER









Objektbeschreibung

Direkt am malerischen Nussdorfer Platz gelangt diese Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rund 157,55 m² zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre.

Über einen 8-Personen-Lift gelangen Sie direkt in das Dachgeschoss und betreten Ihr neues Zuhause. Großzügige Raumhöhen, beeindruckende Fensterflächen und lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen ein einzigartiges Ambiente zwischen urbanem Leben und Döblinger Lebensqualität.

Die großzügigen Wohnräume mit herrlicher Fensterfront zum Nussdorfer Platz bieten ein außergewöhnliches Raumgefühl und einen reizvollen Blick auf das historische Umfeld. Mehrere Klimaanlage sorgen auch an warmen Sommertagen für hohen Wohnkomfort.

Raumaufteilung

- Großzügiger Eingangsbereich mit Spiegel und eleganter Glastrennwand zum Wohnbereich
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Zwei großzügige Wohnräume mit beeindruckender Fensterfront zum Nussdorfer Platz und Klimaanlage
- Küche mit gemütlichem Frühstücksplatz
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WC
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Weiteres Schlafzimmer mit Klimaanlage und zusätzlicher Galerieebene, erreichbar über eine Leiter
- Großzügiger Abstellraum

- Kellerabteil

- Bei Bedarf kann im Haus ein Garagenplatz angemietet werden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Döblings – direkt am traditionsreichen Nussdorfer Platz. Hier treffen historische Wiener Architektur, ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu den Weinbergen aufeinander.

Direkt vor der Haustüre hält die Straßenbahnlinie D, die eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu den wichtigsten U-Bahn-Knotenpunkten bietet. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der 19. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Vom Wienerwald mit seinen beliebten Ausflugszielen Kahlenberg und Leopoldsberg bis hin zur Donau vereint Döbling Natur, Erholung und urbane Lebensqualität auf einzigartige Weise. Die berühmten Heurigenorte Nussdorf, Grinzing, Sievering und Neustift laden ganzjährig zum Genießen ein und verleihen dem Bezirk seinen unverwechselbaren Charakter.

Wer das Besondere sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit: Großzügiges Wohnen in einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung in einer der charmantesten Lagen Wiens.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.