

Exklusive Dachgeschosswohnung in Hietzing



Objektnummer: 6861/112

Eine Immobilie von Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Wohnfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Gesamtmiete	5.019,88 €
Kaltmiete (netto)	4.100,00 €
Kaltmiete	4.524,90 €
Betriebskosten:	424,90 €
USt.:	494,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Dr. med. univ. Julia Reinberg

Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.
Sankt Veit-Gasse 63
1130 Wien

T +43 1 947 78 72
H 0664 80911800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine rund 160 m² große Dachgeschosswohnung in unmittelbarer U-Bahnnahe.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung mit klar getrennten Wohn- und Rückzugsbereichen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Die hochwertige Tischlereinbauküche ist mit Steinplatte, sowie großem Kühl- und Gefrierschrank, etc. ausgestattet.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer. Der untere Bereich eignet sich ideal als Kinder- oder Gästebereich mit zwei Schlafzimmern sowie eigenem Badezimmer und separatem WC. Im oberen Geschoss befindet sich der Masterbereich mit großzügigem Schlafzimmer, begehbarem Kleiderschrank und offen gestaltetem Badezimmer inklusive Badewanne, Dusche und WC. Zusätzlicher Stauraum ist durch eine praktische Nische vorhanden.

Ein weiteres Highlight sind die drei Terrassen: Eine Terrasse auf der unteren Ebene, eine großzügige Terrasse im oberen Dachgeschoss sowie eine zusätzliche Dachterrasse mit schönem Ausblick.

Ausstattung

- ? Klimaanlage
- ? Fußbodenheizung
- ? Hochwertige Parkettböden
- ? Außenliegender Sonnenschutz und Jalousien
- ? Tischlereinbauten (Küche, Schränke, Bett, Stauraumlösungen)
- ? Zwei Badezimmer mit insgesamt zwei Duschen und einer Badewanne
- ? Frisch saniertes Badezimmer und WC (neue Fliesen und Armaturen) im 1. DG

Die Wohnung ist über einen Lift direkt bis zur eigenen Ebene erreichbar. Diese Etage ist ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet, was ein hohes Maß an Privatsphäre

gewährleistet. Zusätzlich steht vor dem Wohnungseingang weiterer, individuell nutzbarer Stauraum (z. B. Tischlerschrank) zur Verfügung.

Das Haus ist ruhig und wenig frequentiert, was die private Wohnatmosphäre zusätzlich unterstreicht.

Eckdaten

- ? Wohnfläche: ca. 155 m²
- ? Maisonette über zwei Dachgeschosse
- ? 3 Terrassen inklusive Dachterrasse
- ? 3 WCs
- ? 2 Badezimmer
- ? 3 Schlafzimmer

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap