

SCHÖNE 2 - ZIMMER DACHGESCHOSS - TERRASSENWOHNUNG / NÄHE SCHÖNBRUNN



Wohnzimmer (O/S)

Objektnummer: 120949

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kupelwiesergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Gesamtfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Gesamtmiete	1.449,00 €
Kaltmiete (netto)	1.140,27 €
Kaltmiete	1.317,27 €
Betriebskosten:	177,00 €
USt.:	131,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

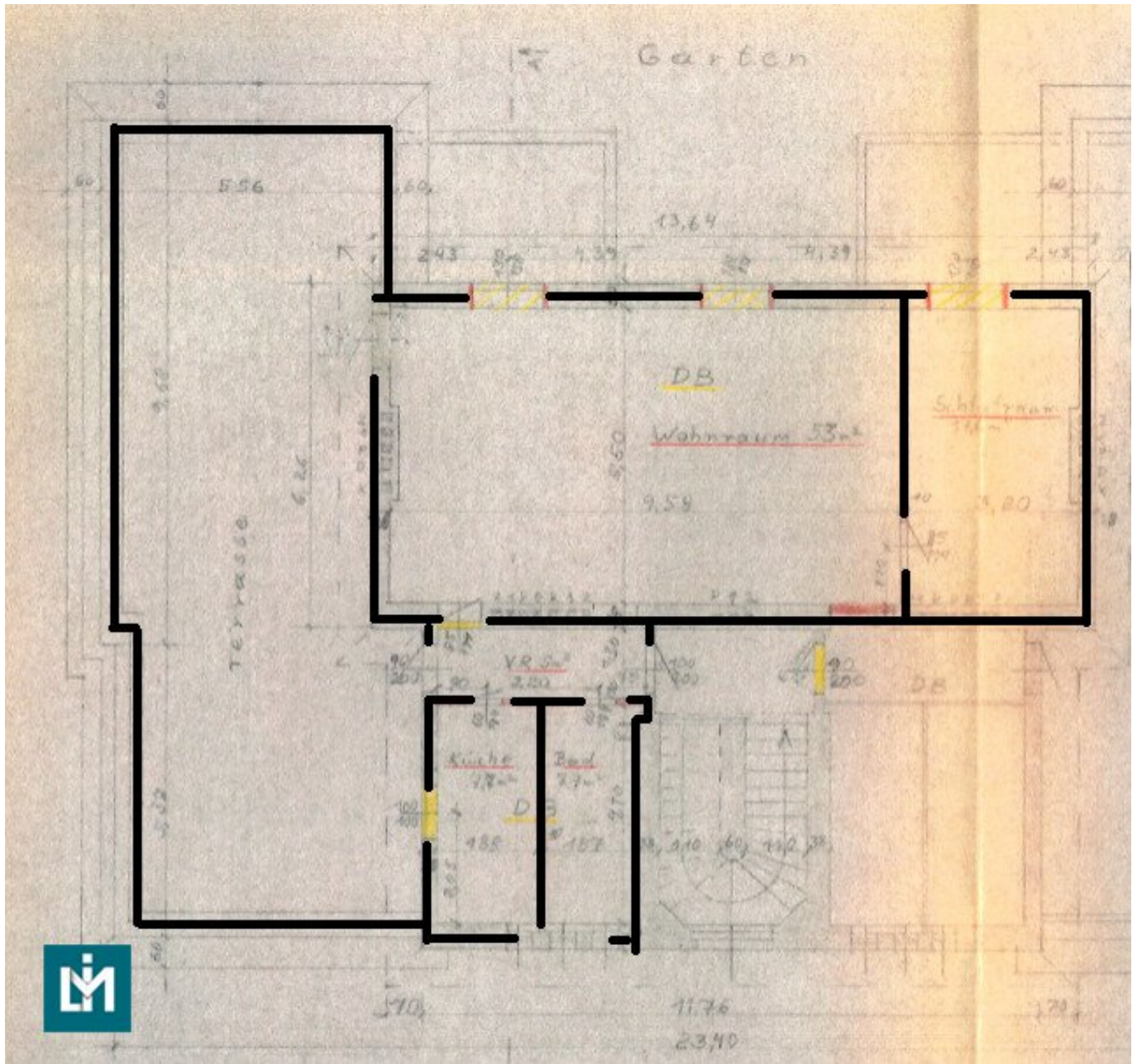
Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek







Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 91m² große 2 - Zimmer Wohnung**, mit **Terrasse (ca. 79m²)**, in guter Lage des **13. Wiener Gemeindebezirks (Hietzing)**. Die Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität, in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Das offene Raumkonzept schafft ein angenehmes Wohngefühl. Der weitläufige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft sowie einen separaten Essbereich und eignet sich somit ideal für modernes Wohnen.

Das Objekt befindet sich in der **3. Etage (ohne Lift)**, in **Ruhelage** und ist **südlich** als auch **östlich** ausgerichtet. Das absolute Highlight der Wohnung ist die außergewöhnlich große Terrasse, die einen privaten Rückzugsort über den Dächern Hietzings schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 2 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Wanne, WC und Fenster N
- Küche O
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang (ca. 51m²) O/S
- Schlafzimmer mit Einbauschränk (ca. 17m²) S

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein eigenes **Kellerabteil** steht ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management Immobilienverwaltung**.

Die Kupelwiesergasse befindet sich im Herzen des traditionsreichen Bezirks Hietzing, einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens. Der Bezirk zeichnet sich durch seine zahlreichen Grünflächen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen. Die nahegelegenen Erholungsgebiete wie der Lainzer Tiergarten, der Hörndlwald sowie die weitläufigen Grünanlagen rund um Schloss Schönbrunn bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Hietzing gilt mit einem Grünflächenanteil von rund 72 % als einer der grünsten Bezirke Wiens.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **Straßenbahn 10**, Station Fichtnergasse (Dornbach-Unter St. Veit, Hummelgasse), **Straßenbahn 60**, Station Gloriettegasse (Westbahnhof-Rodaun), **U4**, Station Braunschweigasse (Hütteldorf-Heiligenstadt), **53A**, Station Unter St. Veit, Verbindungsbahn (Bhf. Hütteldorf-Stock im Weg).

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap