

DACHTERRASSENMAISONETTE IN TOPAUSSTATTUNG - MIT TRAUMHAFTER AUSSICHT



Objektnummer: 2537

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	61,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,59 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.214,07 €
Kaltmiete	1.359,09 €
Betriebskosten:	145,02 €
USt.:	135,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

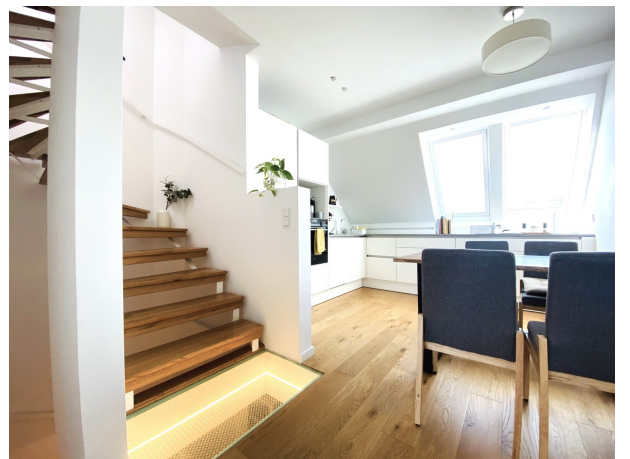
Ihr Ansprechpartner

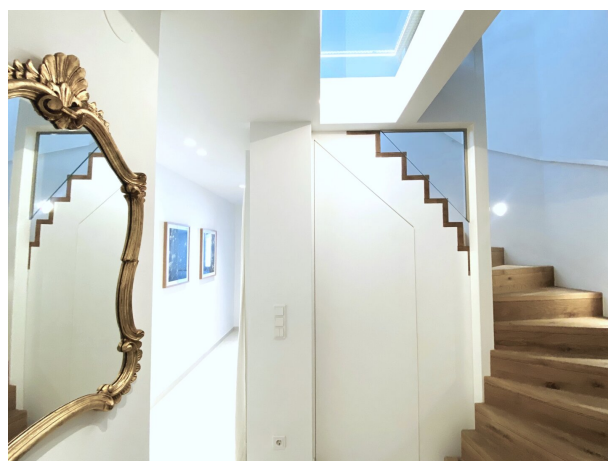
Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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



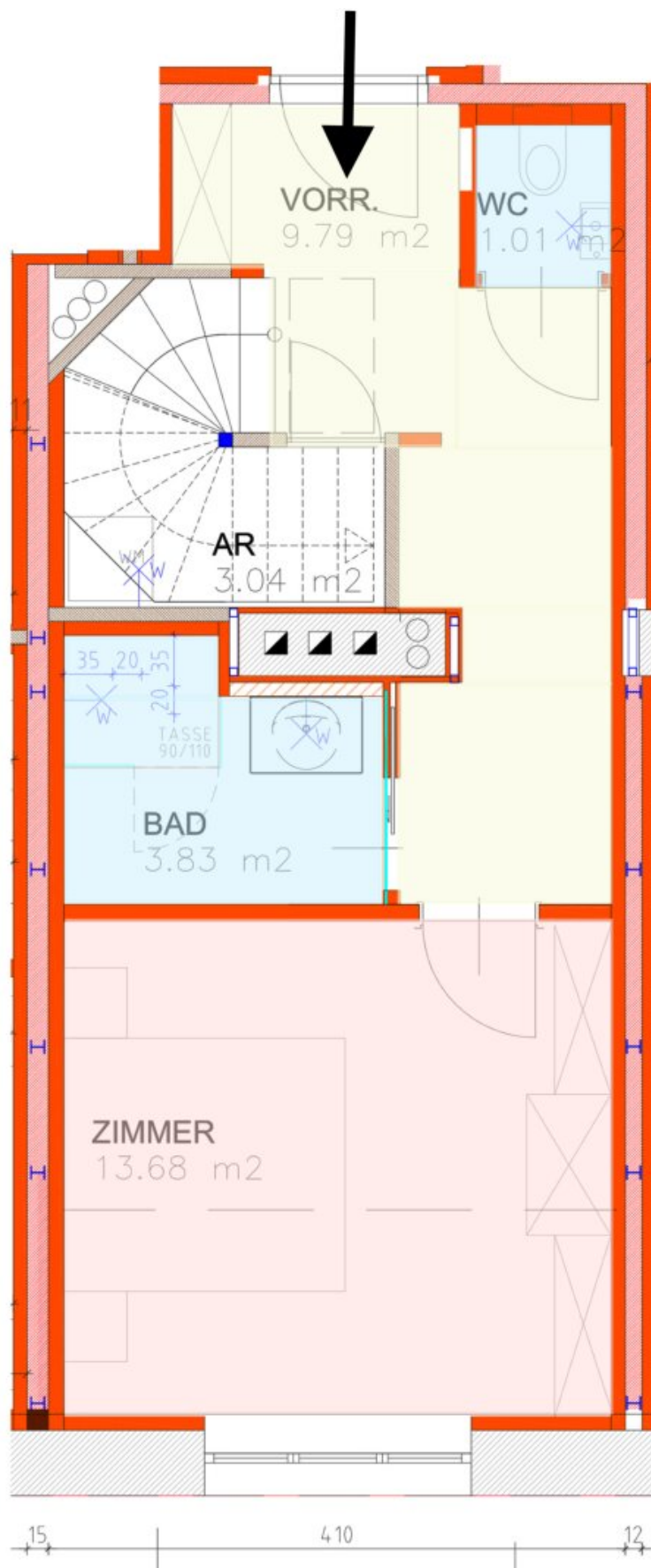




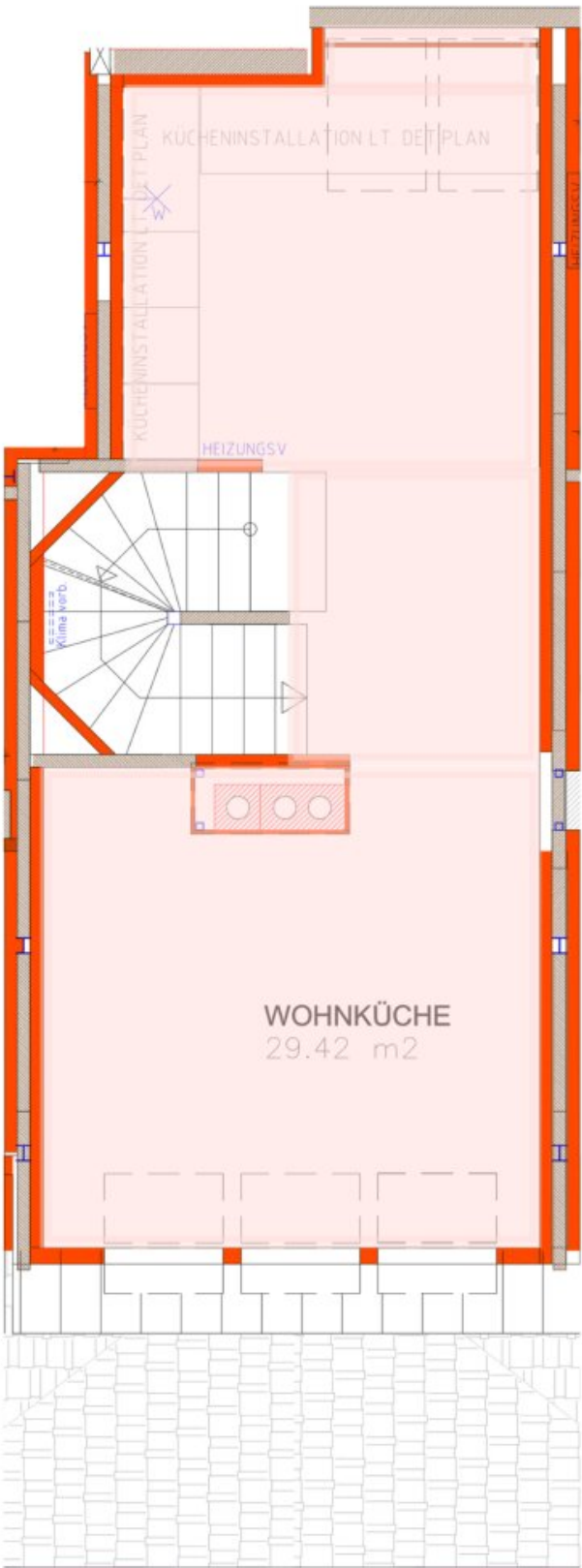




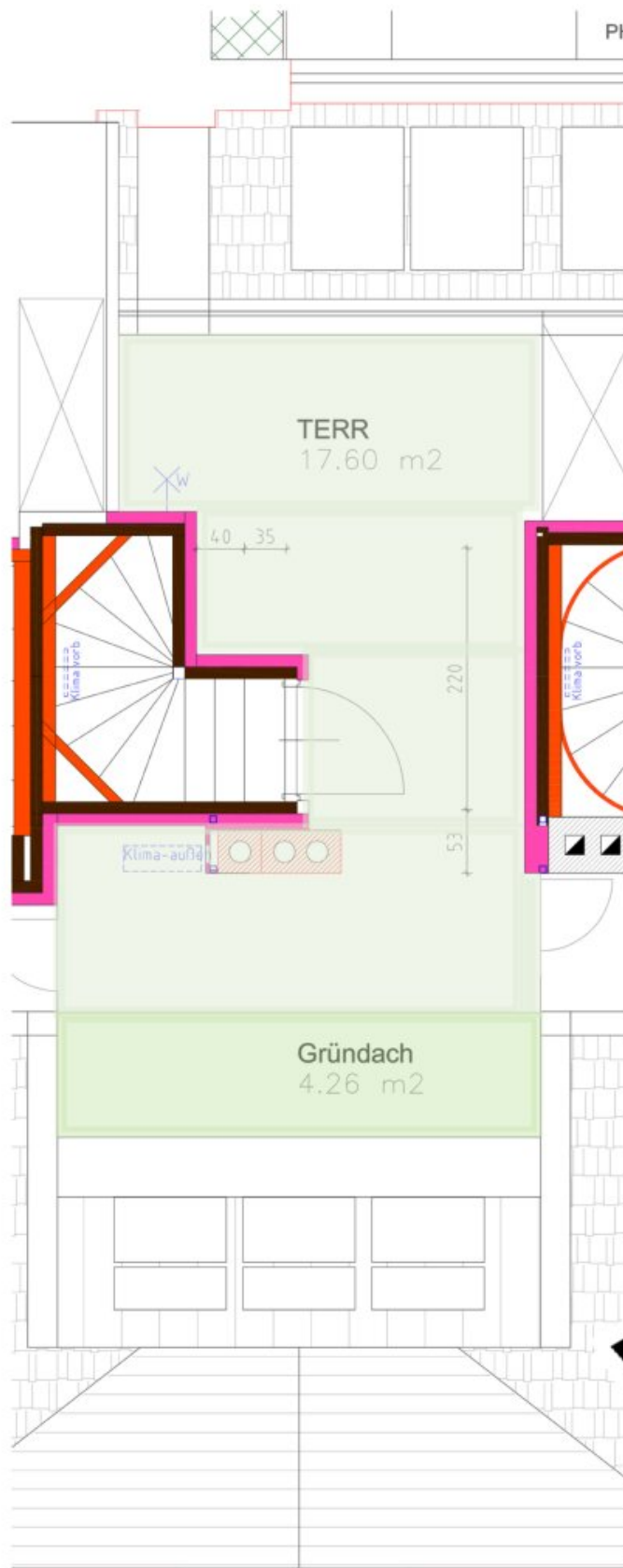
1.DG



2. DG



DACHTERRASSE



Objektbeschreibung

TOPAUSGESTATTETE DACHTERRASSENWOHNUNG - MIT TRAUMHAFTER AUSSICHT

AB DEZEMBER 2026 BEZIEHBAR

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in verkehrsberuhigter Lage, direkt am Dr. Josef-Resch-Platz. Derzeit ist die Wohnung noch vermietet - Besichtigungen sind aber möglich. Dieses Objekt wurde 2019 auf einem sehr gepflegten Altbauhaus errichtet und verfügt über eine Topausstattung.

Die Wohnung wird - bis auf die Küche - unmöbliert vermietet.

RAUMAUFTEILUNG

1. DACHGESCHOSS:

- VORRAUM
- SCHLAFZIMMER
- BAD MIT DUSCHE
- WC MIT HANDWASCHBECKEN
- AR MIT WASCHMASCHINENANSCHLUSS

2. DACHGESCHOSS:

- WOHNKÜCHE (29,38 m²)

3. DACHGESCHOSS:

- DACHTERRASSE (17,21 m²)

AUSSTATTUNG

- KLIMANALAGE wird neu eingebaut (Leerverrohrung bereits vorhanden)
- SICHERHEITSEINGANGSTÜRE
- FERNWÄRME
- HOLZBODEN
- FEINSTEINZEUG
- HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE
- KELLERABTEIL
- FAHRRADRAUM

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Tolle Lage in einer verkehrsberuhigten Zone mit einer gepflegten Parkanlage vor dem Haus. Ausgezeichnete Infrastruktur! Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Lokale und Restaurant befinden sich ebenfalls in diesem Grätzel. Verschiedene Arztpraxen, Schulen und Kindergärten sind leicht zu erreichen. Der nahe gelegene Wienerwald lädt zu Spaziergängen im Grünen und für sportliche Aktivitäten ein. Die Alserie befindet sich um's Eck.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Schnelle und unkomplizierte Anbindung zur U3 Ottakring und U6 Alserstraße.

Schnellbahn: S45

Straßenbahn: 2, 43

RESÜMEE

Wunderschöne Wohnung IN TOPAUSSTATTUNG in verkehrsberuhigter Lage. Ein echter Ruhepol in der Stadt mit sehr guter öffentlicher Anbindung - sowohl in die Innenstadt, als auch ins Grüne.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap