

**Wohnen mit ZWEI TERRASSEN - Morgen- und
Abendsonne - WEITBLICK - Miete inkl. Heizung &
Warmwasser**



Terrasse Wohnzimmer

Objektnummer: 1662/3202

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	60,87 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	1.156,15 €
Kaltmiete (netto)	915,00 €
Kaltmiete	1.077,84 €
Betriebskosten:	162,84 €
Heizkosten:	51,69 €
USt.:	26,62 €
Provisionsangabe:	

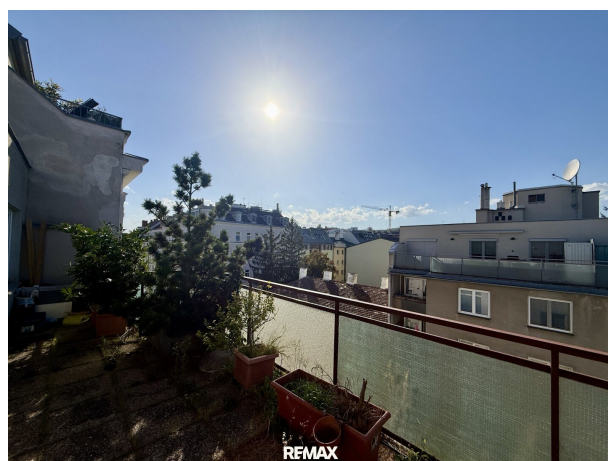
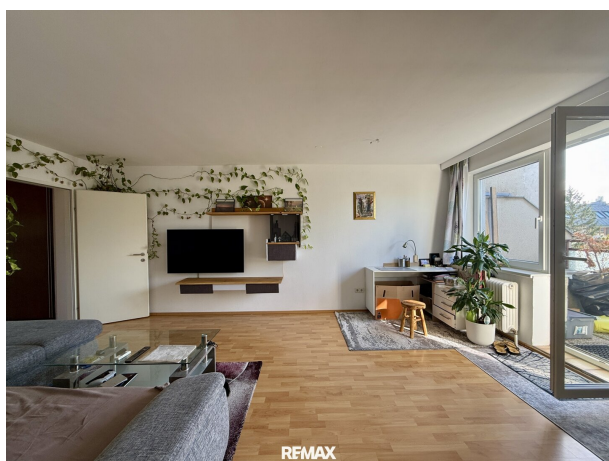
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



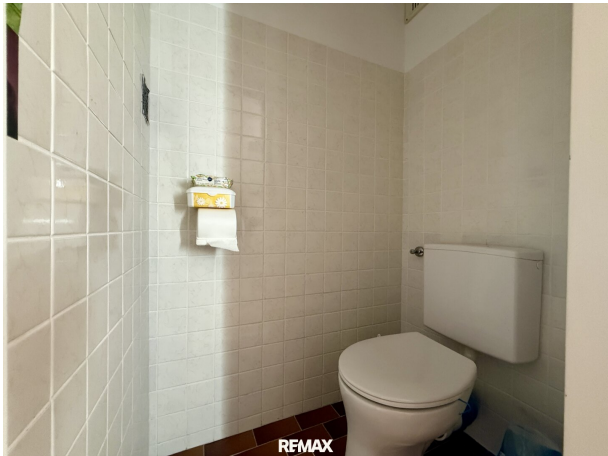
Silvija Fijuljanin

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39

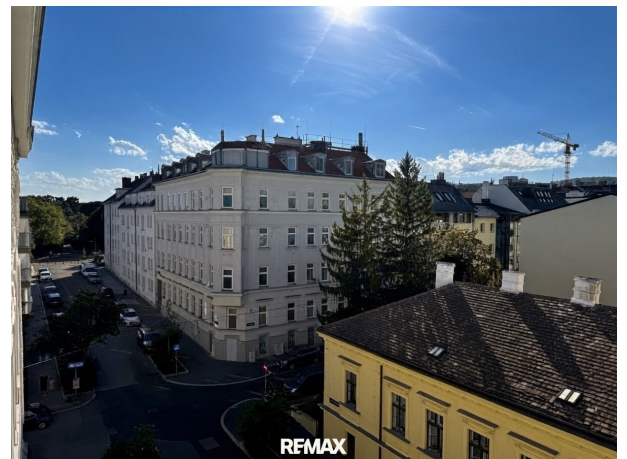
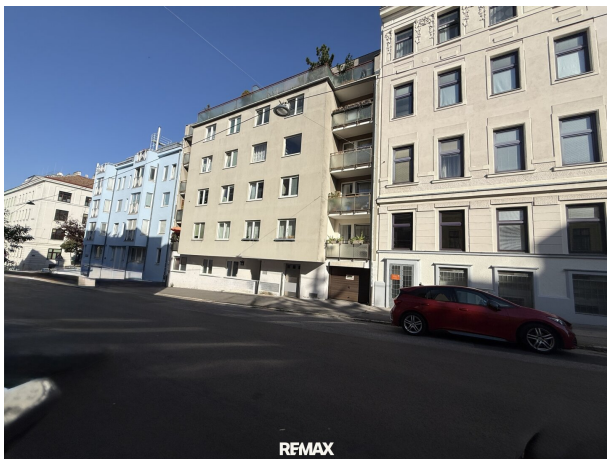


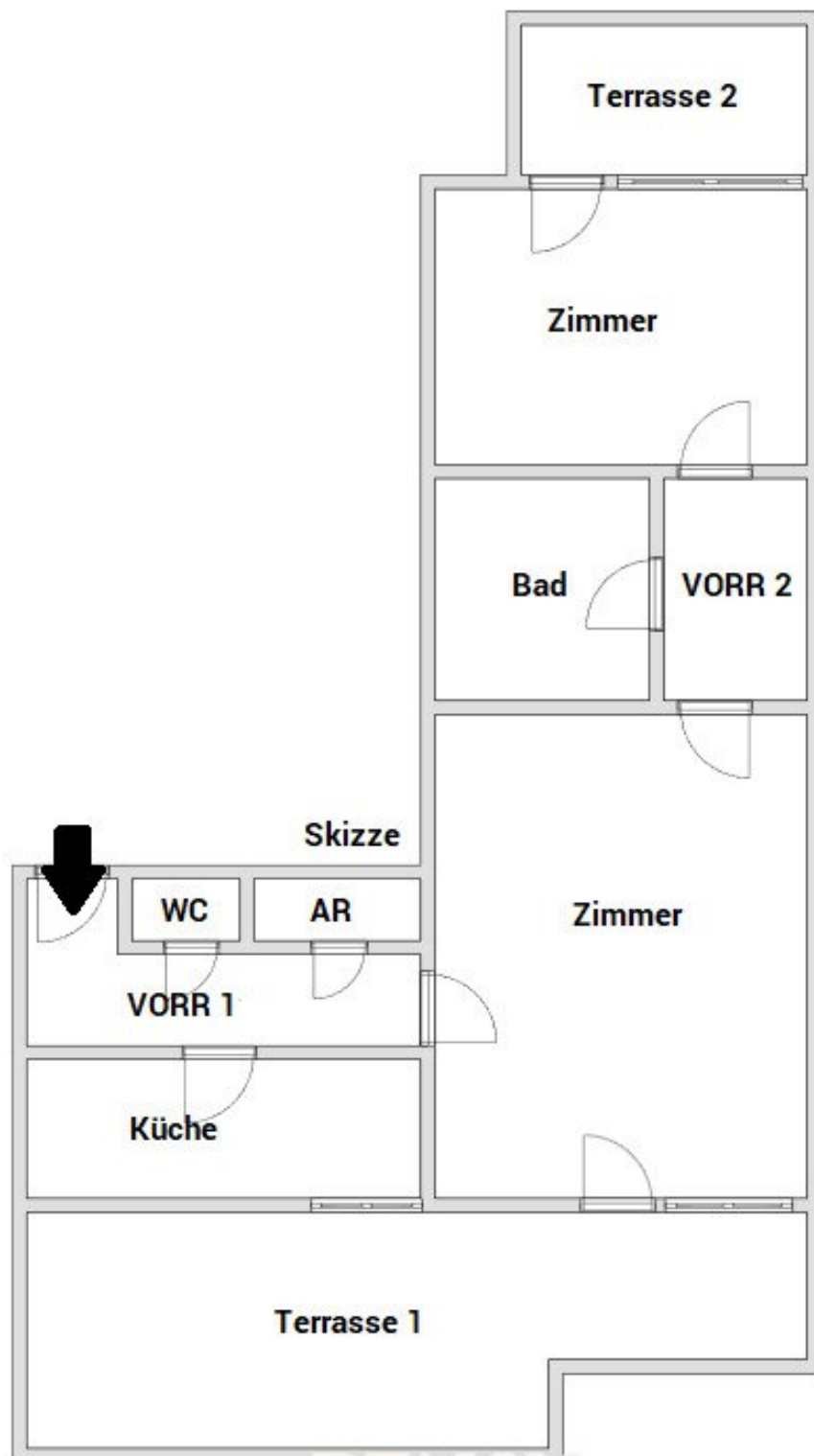












REMAX

Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung im 5. Liftstock überzeugt vor allem mit zwei Terrassen mit Ost- und Westausrichtung sowie einer separaten Küche mit Essplatz.

Das Wohnzimmer öffnet sich zur großzügigen, westseitig ausgerichteten Terrasse – ein schöner Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Das Schlafzimmer liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung und verfügt über eine eigene, knapp 5 m² große, ostseitig ausgerichtete Terrasse – ideal für die Morgensonne.

HIGHLIGHTS

- großzügige Westterrasse mit ca. 20 m²
- zusätzliche Ostterrasse beim Schlafzimmer mit knapp 5 m²
- Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- separates Schlafzimmer
- separate Küche mit Platz für einen Esstisch
- großer Einbauschränk zwischen Wohn- und Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- Lift

- schöner Weitblick durch die Lage im 5. Stock

RAUMAUFTeilUNG

Vom Vorraum aus sind die einzelnen Bereiche der Wohnung gut erschlossen.

Die separate Küche bietet neben ausreichend Arbeits- und Stauraum auch Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Wohnzimmer führt direkt auf die große Westterrasse und bietet dadurch eine schöne Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

Zwischen Wohn- und Schlafzimmer befindet sich ein großzügiger Einbauschränk, der viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene kleinere Terrasse mit östlicher Ausrichtung. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sowie ein eigener Abstellraum ergänzen die praktische Raumaufteilung.

ZWEI TERRASSEN – ZWEI AUSRICHTUNGEN

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Außenflächen: Die große Westterrasse beim Wohnzimmer eignet sich wunderbar für entspannte Nachmittage und Abende im Freien.

Die kleinere Ostterrasse beim Schlafzimmer bietet hingegen Morgensonne – damit stehen je nach Tageszeit zwei unterschiedlich ausgerichtete Außenbereiche zur Verfügung.

HEIZUNG & WARMWASSER

Die Wohnung wird mittels Hauszentralheizung beheizt. Die monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser beträgt € 62,03 brutto und wird gemeinsam mit der Miete vorgeschrieben.

Gesamtmieta inkl. Heizung und Warmwasser: € 1.156,15 brutto pro Monat.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage ist hervorragend - die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gasse, direkt gegenüber dem weitläufigen Kongresspark. Mit seinen großzügigen Grünflächen bietet dieser viel Raum für Spaziergänge, Sport und Erholung. Auch das beliebte Kongressbad befindet sich gleich anschließend.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung und sind gut erreichbar.

Die S-Bahn-Station Hernalds ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zur U3-Station Ottakring. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 2, 10 und 43 sowie die Buslinie 44A für eine gute öffentliche Anbindung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, viel Grün direkt vor der Haustür und guter öffentlicher Anbindung macht die Lage besonders angenehm.

FAZIT

Eine helle, gut aufgeteilte Wohnung mit separater Küche und zwei unterschiedlich ausgerichteten Terrassen. Besonders die großzügige Westterrasse, die zusätzliche Ostterrasse beim Schlafzimmer und der schöne Weitblick machen diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap