

Ein Platz im Licht | Wohnen mit beheiztem Wintergarten | Ruhelage



Beheizter Wintergarten | Digital aufgewertet

Objektnummer: 7398/2026062

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	749,15 €
Kaltmiete	853,89 €
Betriebskosten:	104,74 €
Heizkosten:	43,52 €
USt.:	92,59 €
Infos zu Preis:	

Hauptmiete und Angebotsumfang offen; Kostenaufteilung laut Vorschreibung intern geprüft.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

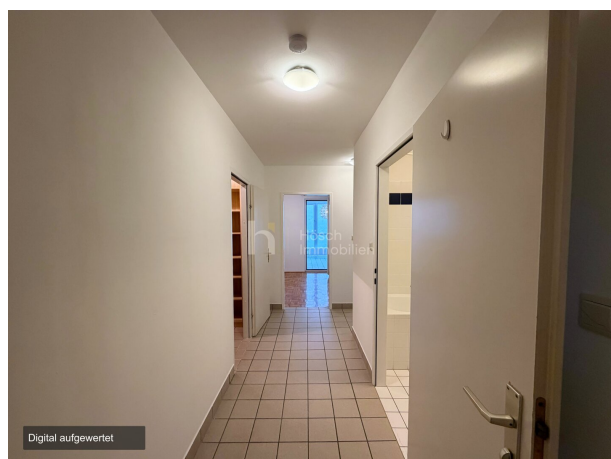
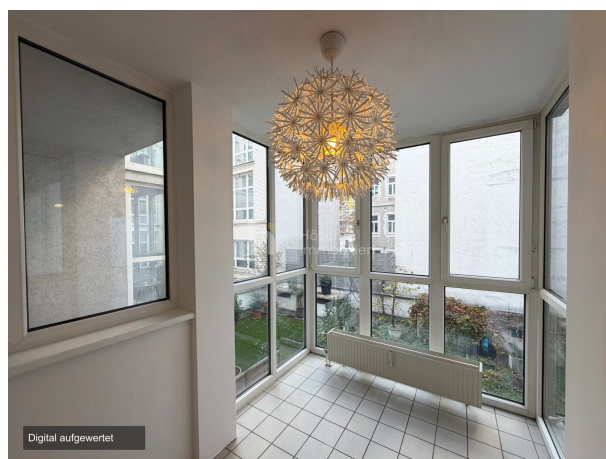
Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner



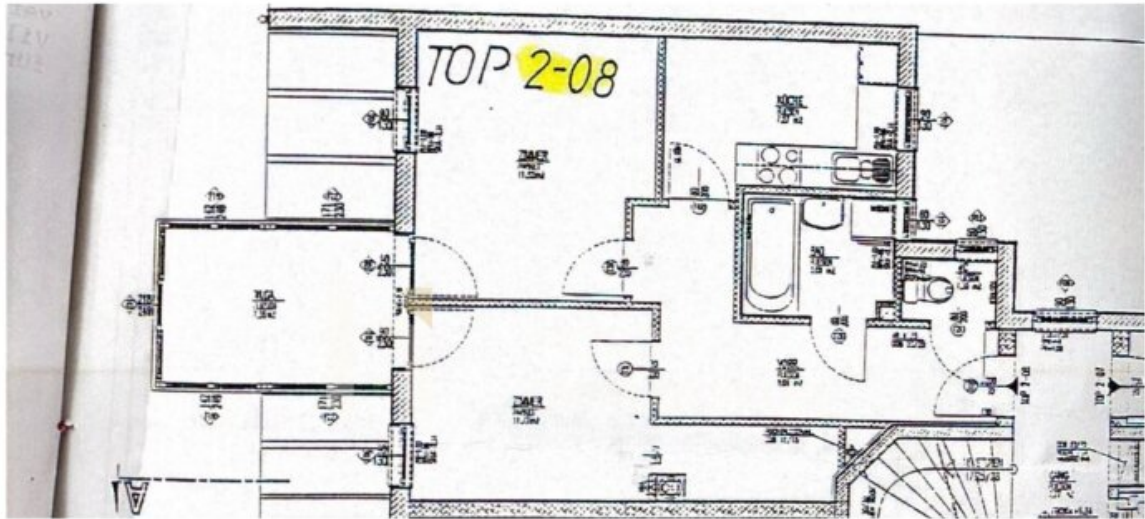






Grundriss | Wohnung 2/08

2. Stock · Haus 2 · Originalplanausschnitt in Leserichtung



Maße und Flächenangaben sind noch nicht abschließend verifiziert.

Keine neue Aufmaß- oder Flächenbestätigung.

Die vollständige Originalunterlage bleibt unverändert erhalten.

Objektbeschreibung

Ein verglaster Wintergarten, zwei separat begehbare Zimmer und eine eigene Küche: Diese Wohnung in Wien-Neubau bietet eine klare Raumaufteilung und einen zusätzlichen Platz zum Lesen, Frühstücken oder Abschalten.

Die beiden Zimmer lassen sich unabhängig voneinander nutzen. So können Wohnen und Schlafen getrennt werden, während der Wintergarten beide Räume miteinander verbindet. Parkettböden geben den Zimmern eine wohnliche Note. Die Küche liegt separat und verfügt über ein eigenes Fenster. Ein Vorraum erschließt die Wohnung; Bad und WC sind voneinander getrennt.

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- Zwei separat begehbare Zimmer im 2. Stock
- Eigene Küche mit Fenster und Geräten
- Verglaster Wintergarten mit ca. 6,71 m²
- Badewanne, Badfenster und separates WC
- Parkett in den Wohnräumen

RÄUMLICHKEITEN

- Vorraum: ca. 9,00 m²
- Erstes Zimmer: ca. 11,74 m²
- Zweites Zimmer: ca. 11,67 m²
- Separate Küche: ca. 7,25 m²

- Badezimmer: ca. 3,89 m²
- Separates WC: ca. 1,29 m²
- Verglaster Wintergarten: ca. 6,71 m²

AUSSTATTUNG

Die Einbauküche bietet Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler und ein Kühlgerät. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch, ein Fenster und einen Waschmaschinenanschluss. In den Zimmern liegt Parkett; Vorraum, Küche, Bad und Wintergarten sind verflies.

Der Wintergarten ist mit einem Heizkörper ausgestattet und öffnet den Blick in den Hof. Seine Verglasung schafft einen eigenen Bereich zwischen den beiden Zimmern und dem Außenraum.

LAGE

Die Wohnung liegt im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau. Das urbane Umfeld passt zu Menschen, die gerne in einem gewachsenen Stadtviertel wohnen und ihren Alltag mitten in Wien gestalten möchten. Die Wohnräume und der Wintergarten öffnen den Blick in die Hofsituation.

Für Mieter provisionsfrei.

Die Fotos wurden in Helligkeit und Farbwirkung digital aufgewertet. Räume, Ausstattung sowie sichtbare Kabel und Leitungen entsprechen weiterhin dem fotografierten Bestand.

GARAGE

Ein Garagenplatz kann optional im Haus angemietet werden!

KONTAKT

Für weitere Informationen und die Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen **Thomas Wagner** unter **+43 676 94 86 865** oder **t.wagner@hoesch-immobilien.at** gerne zur Verfügung.

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