Traumhaftes Dachgeschoss-Juwel in Ottakring: 4 Zimmer, 54 m² Terrassen & grandioser Fernblick!



Objektnummer: 5282/118

Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.818,18 €
Kaltmiete	2.181,82 €
Betriebskosten:	363,64 €
USt.:	218,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Hannes Vogl

Nikolaus Klee e.U.
Josef Reichl-Gasse 12
7000 Eisenstadt

T 0664 88395362

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











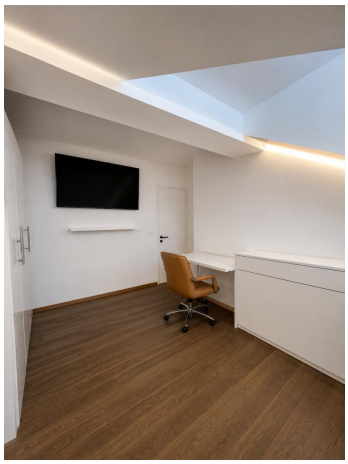




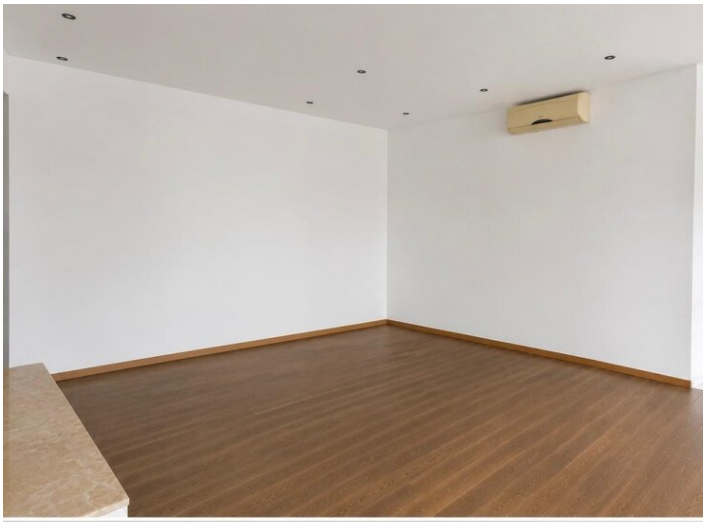


























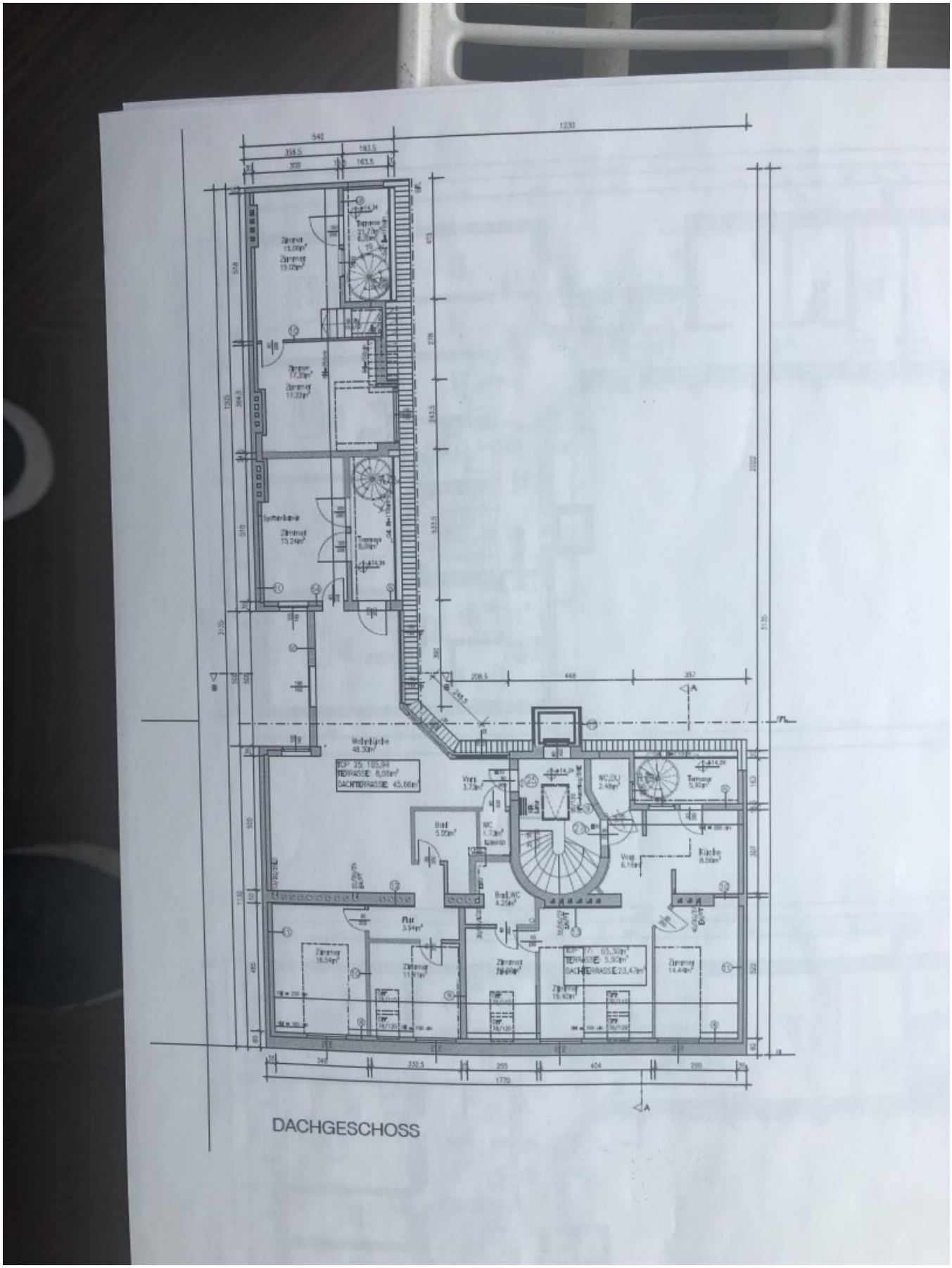


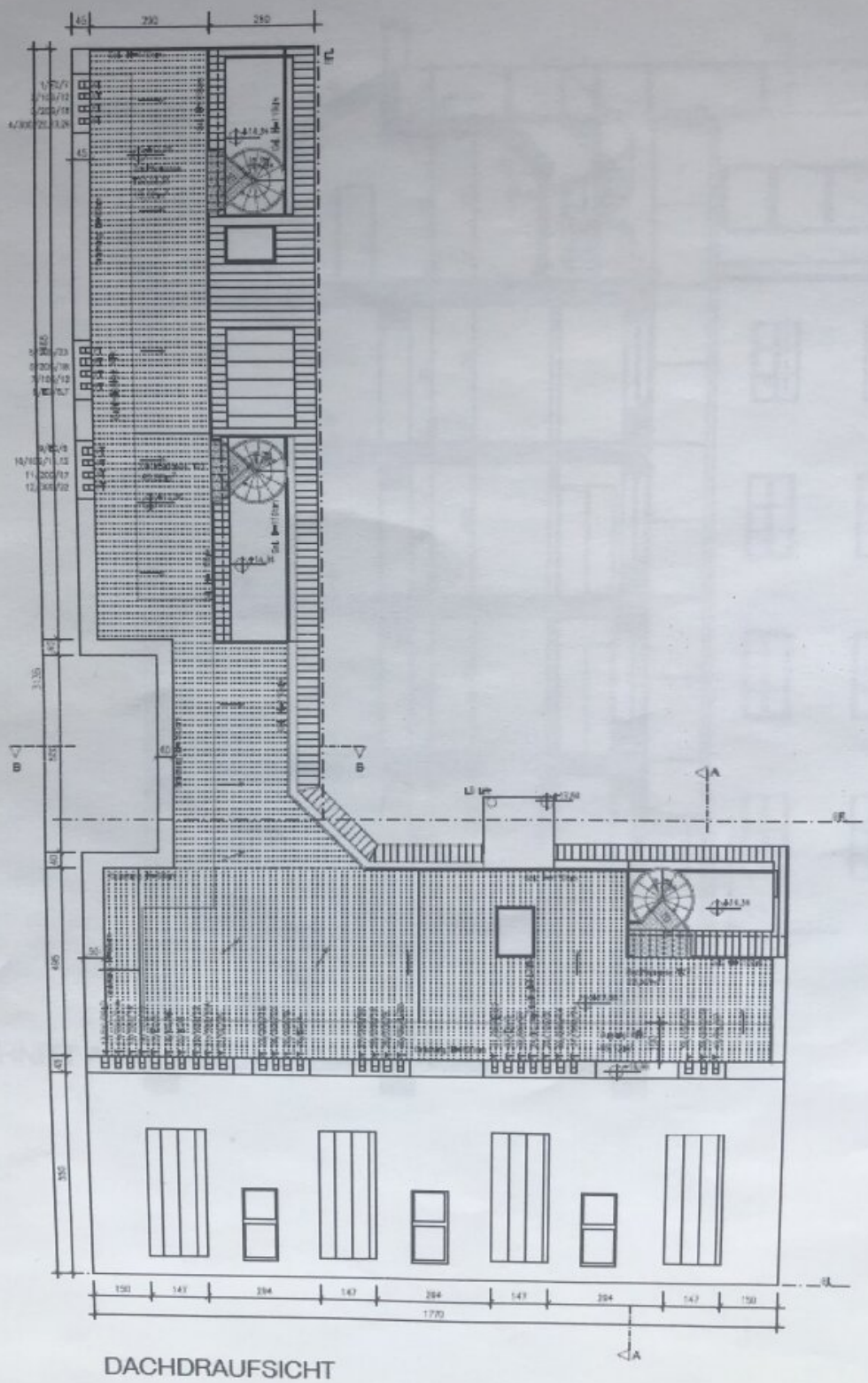









DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere über den Dächern Wiens? Diese lichtdurchflutete, neuwertige Dachgeschosswohnung (1. DG) im aufstrebenden 16. Bezirk vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigen Freiflächen. Mit 106 m² Wohnfläche und zwei Terrassen (insgesamt ca. 54 m²) bietet diese Immobilie den perfekten Rückzugsort für Paare oder Familien, die urbanes Leben und Weitblick schätzen.

Die Highlights auf einen Blick:

o **Wohnfläche:** ca. 106 m² pures Wohnerlebnis

o **Freiflächen:** 2 Terrassen mit insgesamt ca. 54 m² und herrlichem Stadt-/Fernblick

o **Zimmer:** 4 großzügige Zimmer (perfekt für Schlafen, Home-Office und Gäste)

o **Zustand:** Neuwertig, Erstklassige Ausstattung

o **Bequemlichkeit:** Klimaanlage und Personenaufzug vorhanden

Ausstattung & Wohnkomfort:

Hier wurde an alles gedacht! Die Wohnung besticht durch eine moderne, offene Wohnküche, die das Herzstück der Immobilie bildet. Warme Parkett- und elegante Fliesenböden sorgen in Kombination mit der gasbetriebenen Fußbodenheizung (Etagenheizung) für ein perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein voll ausgestattetes Badezimmer, zwei separate WCs und eine moderne Doppel-/Mehrfachverglasung runden das Wohlfühlpaket ab. Zudem ist ein Kellerabteil inkludiert.

Lage & Infrastruktur:

Die Adresse (Kreitnergasse 34, 1160 Wien) spricht für sich. Sie genießen die absolute Ruhe im Dachgeschoss, während das urbane Leben direkt vor der Haustür wartet:

o Nahversorgung: Supermarkt (175 m), Bäckerei (325 m) und Apotheke (75 m) fußläufig ums Eck.

o Verkehrsanbindung: Bus in nur 75 m Entfernung, U-Bahn und Bahnhof in weniger als 1 km.

o Bildung & Gesundheit: Arzt (150 m), Schule (75 m) und Kindergarten (100 m) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kosten:

Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten): € 2.400,00 / Monat

Provision: Für den Mieter **provisionsfrei** (gemäß Erstauftraggeberprinzip zahlt der Abgeber)!

Optional: Garagenplatz für € 150,00 anmietbar.

Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Genießen Sie schon bald Ihren Feierabend bei einem Glas Wein mit Blick über Wien!

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap