Exklusive Helle 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit sonniger Loggia & Grünblick



Objektnummer: 7939/2300163580

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	2.424,00 €
Kaltmiete (netto)	2.424,00 €
Kaltmiete	2.424,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Lunardi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 1841004

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.













Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

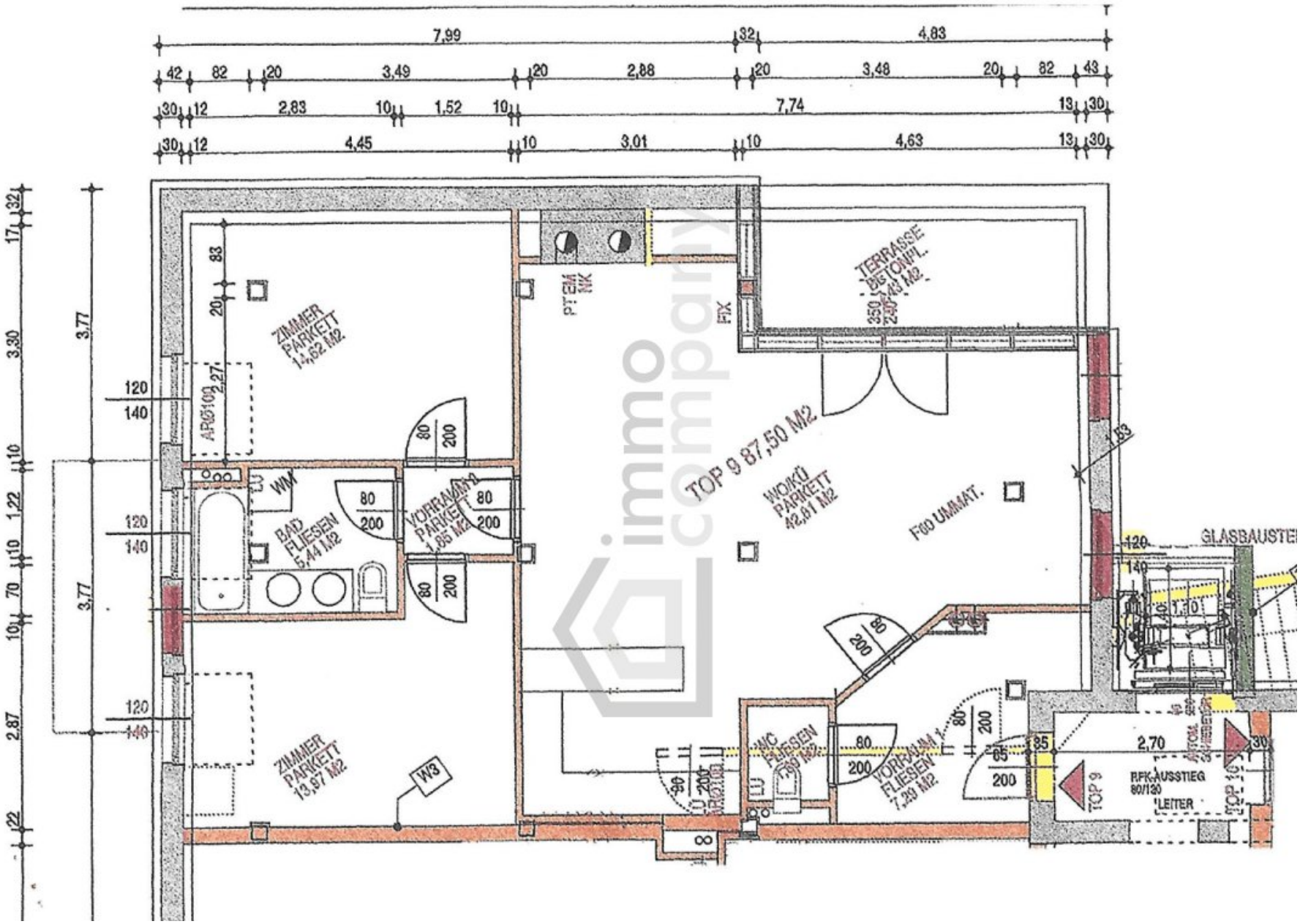
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


TOP 9 87,50 M2.
ZIMMER PARKETT 14,62 M2.
ZIMMER PARKETT 13,97 M2.
BAD FLIESEN 5,44 M2.
VORRAUM PARKETT 1,85 M2.
WOHN PARKETT 42,81 M2.
F60 UMMAT.
TERRASSE BETONPL. 25,43 M2.
WC FLIESEN 1,80 M2.
VORRAUM FLIESEN 7,29 M2.
PTEM NK
FIX
W3
W4
GLASBAUSTEIN
RFK-AUSSTIEG 60/120
LEITER
TOP 6
TOP 10

Objektbeschreibung

Exklusive Dachterrassenwohnung in Hietzinger Grünruhelage – 3 Zimmer, Westterrasse und PKW-Stellplatz

Zur **provisionsfreien Vermietung** gelangt diese hochwertige, lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung in einer der begehrten Grünruhelagen des 13. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Roten Berg und Ober St. Veit.

Auf rund **88 m² Wohnfläche** vereint die Wohnung modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Sie befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit nur wenigen Wohneinheiten und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie eine freundliche Hausgemeinschaft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, rund **42 m² große Wohn- und Essbereich** mit offener, voll ausgestatteter Küche. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles, einladendes Wohnambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **ca. 7,5 m² große Westterrasse mit herrlichem Grünblick**. Diese bietet den idealen Rückzugsort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen und den Tag bei angenehmer Abendsonne ausklingen zu lassen.

Die beiden weiteren, separat begehbaren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Dank der nur gering ausgeprägten Dachschrägen entsteht ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Eine Klimaanlage gewährleistet auch an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen. Ein geräumiges Kellerabteil, ein eigener PKW-Abstellplatz, ein Lift sowie ein Gemeinschaftsgarten und ein großzügiger Fahrradabstellraum runden dieses attraktive Wohnangebot ab.

Ausstattung im Überblick

- Ca. 88 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 42 m²
- Offene, voll ausgestattete Küche

- Ca. 7,5 m² große Westterrasse mit Grünblick
- Klimaanlage
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Separates Gäste-WC
- Geräumiger Vorraum
- Lift und Zentralheizung
- Großes Kellerabteil
- Eigener PKW-Abstellplatz
- Gemeinschaftsgarten und großzügiger Fahrradabstellraum
- Gepflegtes Wohnhaus mit wenigen Wohneinheiten
- Angenehme und freundliche Hausgemeinschaft

Monatliche Miete: 2.424,00 €

Diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot und idyllischer Grünruhelage – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Mieter, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten.

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

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap