Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und herrlichem Ausblick im 4. Liftstock



Objektnummer: 7721

Eine Immobilie von Spiegelfeld

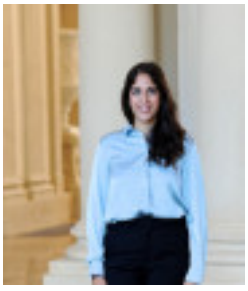
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Wohnfläche:	92,60 m²
Nutzfläche:	86,96 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.545,00 €
Kaltmiete (netto)	1.010,00 €
Kaltmiete	1.251,36 €
Betriebskosten:	236,36 €
Heizkosten:	145,15 €
USt.:	148,49 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20
H +43 677 62040148























































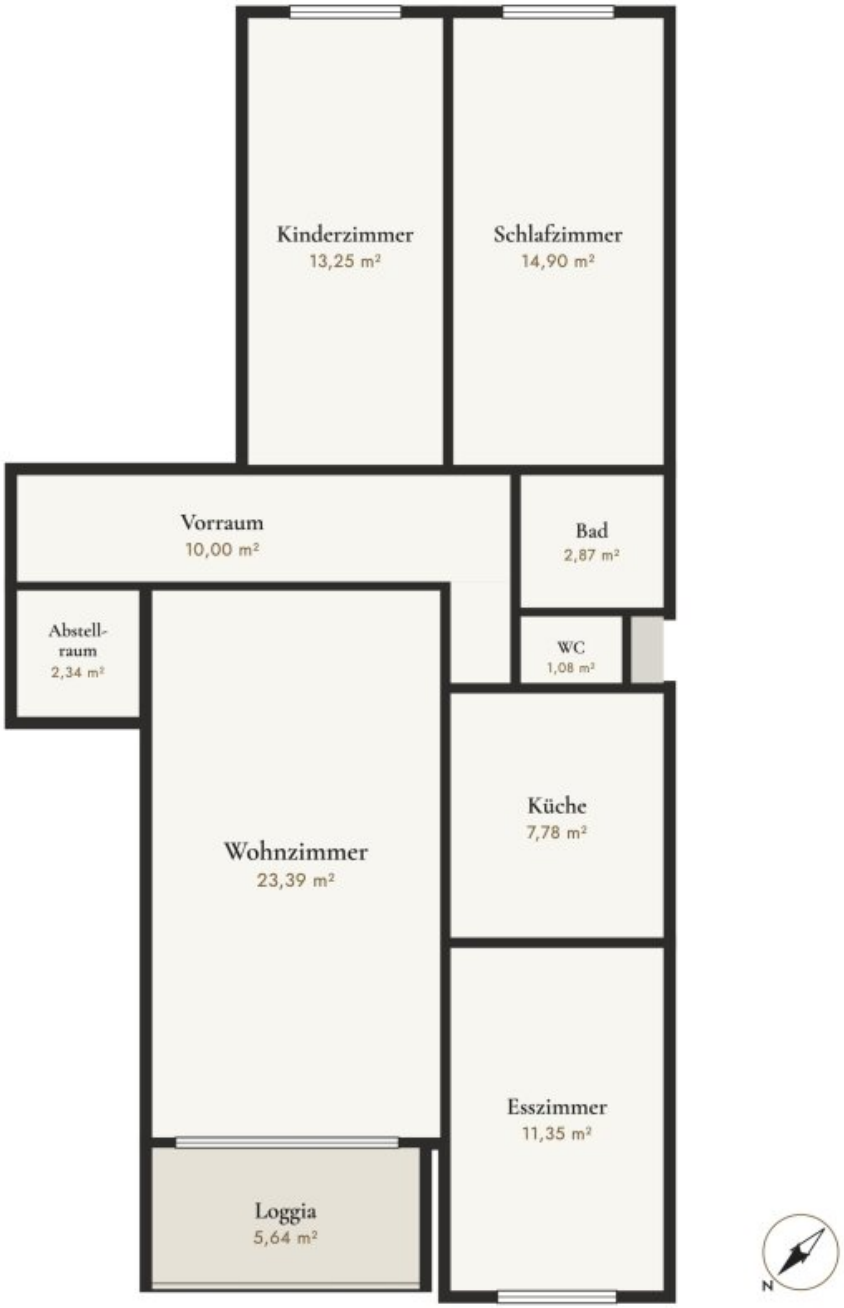


GRUNDRISS

Leithastraße 16 / Top 30

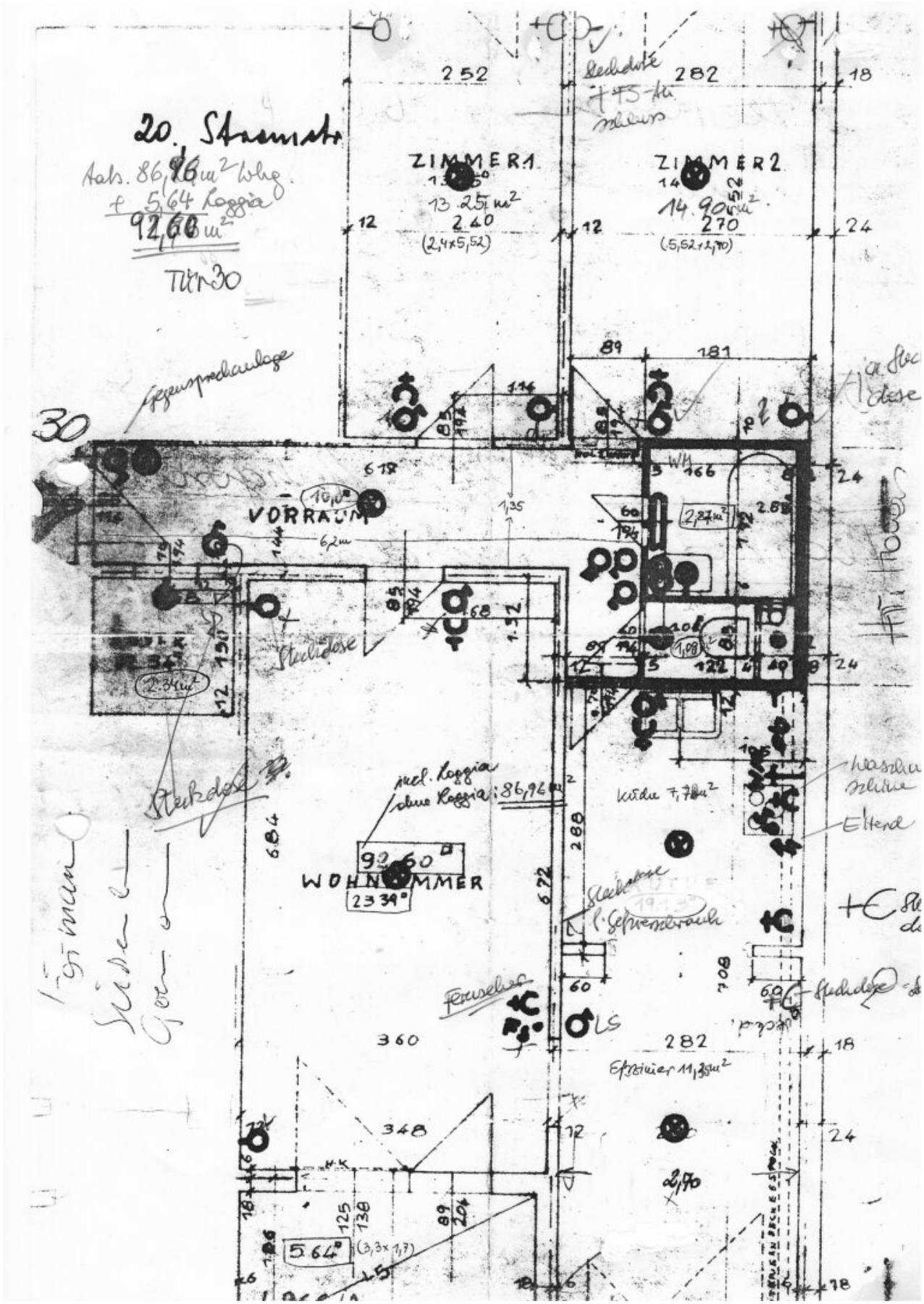
1200 Wien · 4 Zimmer · 4. Liftstock

Wohnnutzfläche **86,96 m²**
Loggia **5,64 m²**
Gesamt **92,60 m²**



Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben ohne Gewähr.

SPIEGELFELD IMMOBILIEN


ZIMMER1
13.25 m²
240
(2,4x5,52)
ZIMMER2
14.90 m²
270
(5,52x2,70)
VORRAUM
WOHNZIMMER
92,60
23,39
Gegensprechanlage
Steckdose
Fernseher
Eßzimmer 11,35 m²
Küche 7,7 m²
Waschmaschine
Eltern
Kinder
Gäste
Gar
Tür 30
30
252
282
18
12
24
89
181
166
122
360
348
2,70
5,64
(3,3x1,7)

Objektbeschreibung

Wohnen mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und einem schönen Ausblick auf den Kahlenberg und die Ausläufer des Wienerwaldes.

Diese gut geschnittene und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines im Jahr 1973 errichteten Wohnhauses mit insgesamt 56 Wohnungen. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 86,96 m² sowie einer zusätzlichen Loggia mit 5,64 m² bietet sie auf insgesamt 92,60 m² ein großzügiges und vielseitig nutzbares Wohnambiente.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 vom Eigentümer umfassend generalsaniert und präsentiert sich mit erneuerten Böden, modernisierten Sanitärräumen und einer erneuerten Einbauküche.

Besonders hervorzuheben ist die praktische Raumaufteilung: Mit Ausnahme des Esszimmers sind sämtliche Räume direkt vom zentralen Vorraum aus erreichbar. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten gerne unter einem Dach verbinden möchten.

Die Ausrichtung der Räume sorgt für unterschiedliche Lichtstimmungen im Tagesverlauf: Wohn- und Esszimmer sowie die Loggia sind nach Nordwesten orientiert, während Schlafzimmer und Kinderzimmer nach Südosten ausgerichtet sind.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die mit ihrem weitläufigen Ausblick auf den Kahlenberg und die Ausläufer des Wienerwaldes zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Raumaufteilung und Ausstattung

Vorraum – 10,00 m²

Großzügiger Eingangsbereich mit neu verlegtem Vinylboden (2018), Gegensprechanlage und Kabel-TV-Anschluss. Der Raum ist unmöbliert und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Abstellraum – 2,34 m²

Praktischer Stauraum mit neuem Vinylboden (2018) und funktionalen, L-förmig angeordneten Regalen aus Stahlprofilen.

Wohnzimmer – 23,39 m²

Großzügiger Wohnbereich mit Parkettboden, Kunststofffenster und Jalousie. Über eine Kunststofftür mit Jalousie gelangt man direkt auf die Loggia. Der Raum wird unmöbliert übergeben.

Esszimmer – 11,35 m²

Separater Essbereich mit neuem Laminatboden (2018) und zweiteiligem Kunststofffenster samt Jalousie.

Küche – 7,78 m²

Die Einbauküche wurde 2018 erneuert und ist mit einem E-Herd mit vier Kochfeldern, Abwäsche und Geschirrspüler ausgestattet. Auch die Bodenverfliesung wurde erneuert. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Schlafzimmer – 14,90 m²

Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Südostausrichtung, neuem Laminatboden (2018) sowie Kunststofffenster und Jalousie. Die Übergabe erfolgt unmöbliert.

Kinderzimmer – 13,25 m²

Helles Zimmer mit Südostausrichtung, neuem Laminatboden (2018), Kunststofffenster und Jalousie. Ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Badezimmer – 2,87 m²

Das Badezimmer wurde 2018 vollständig erneuert und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, erneuerte Armaturen und moderne Verfliesung. Ein Waschmaschinenanschluss sowie eine mechanische Entlüftung sind ebenfalls vorhanden.

Separates WC – 1,08 m²

Das WC wurde 2018 einschließlich des Closett-Elements und der Verfliesung erneuert. Ein Warmwasserzähler sowie eine mechanische Entlüftung sind vorhanden.

Loggia – 5,64 m²

Die Loggia mit Terrazzoboden bietet einen besonders schönen, weitläufigen Ausblick auf den

Kahlenberg und die Ausläufer des Wienerwaldes. Ein idealer Platz, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Aussicht zu genießen.

Gebäude und allgemeine Einrichtungen

Das Wohnhaus wurde 1973 errichtet.

Den Bewohnern stehen folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

- Waschraum im Keller mit Waschmaschine und Trockner
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum
- Personenaufzug

Die Beheizung der Wohnung erfolgt zentral über zwei im Keller befindliche Gasheizkessel. Auch die Warmwasserversorgung wird über diese Anlage sichergestellt. Ein Energieausweis liegt vor und ist dem Exposé beigefügt.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die Wohnanlage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Ein Einkaufszentrum und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind

bequem fußläufig erreichbar. Damit sind sowohl die alltäglichen Besorgungen als auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz komfortabel gewährleistet.

Optionaler Tiefgaragenplatz

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz zusätzlich anzumieten.

Die monatliche Vorschreibung für das Jahr 2026 beträgt **€ 96,44 inklusive Umsatzsteuer**. Aufgrund des begrenzten Garagenangebots – für insgesamt 56 Wohnungen stehen lediglich 15 Garagenplätze zur Verfügung – ist dies eine besonders praktische Ergänzung.

Auf einen Blick

- 4-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock
- Wohnnutzfläche: 86,96 m²
- Loggia: 5,64 m²
- Gesamtfläche: 92,60 m²
- Umfassende Generalsanierung im Jahr 2018
- Durchdachte und gut nutzbare Raumaufteilung
- Wohn- und Essbereich mit Nordwestausrichtung
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Südostausrichtung

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Einbauküche mit Geschirrspüler
- Keller mit Waschraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufszentrum fußläufig erreichbar
- Tiefgaragenplatz optional anmietbar

Eine großzügige Wohnung mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonderen Ausblick – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause mit guter Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.