

Alle guten Dinge sind 3 - Exklusives Maisonette-Apartment mit 3 Terrassen



Objektnummer: 7485/200

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.495,00 €
Kaltmiete (netto)	2.030,18 €
Kaltmiete	2.268,18 €
Betriebskosten:	238,00 €
USt.:	226,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

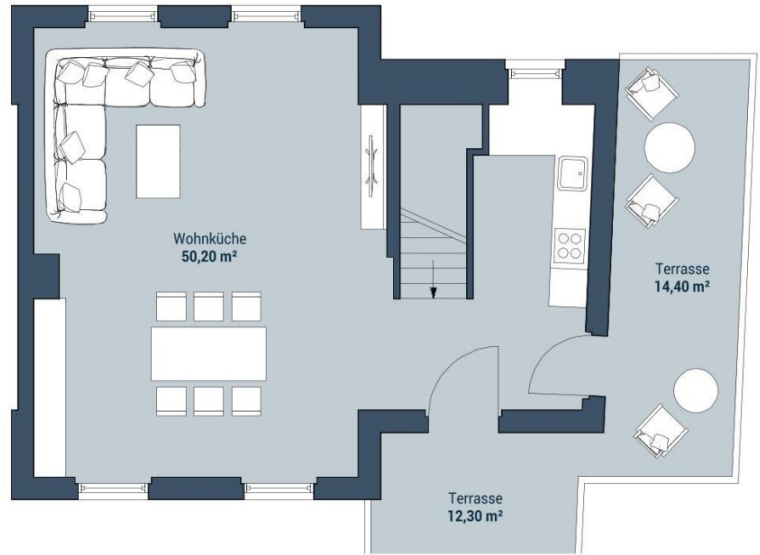
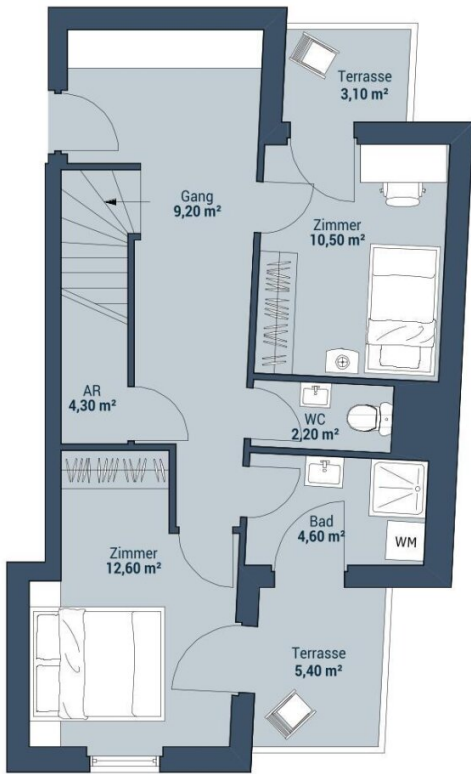
Arthur Real GmbH











Objektbeschreibung

For information in English please scroll down

Dieses charmante Maisonette-Apartment im 1. und 2. Dachgeschoss bietet Ihnen auf zwei Etagen urbanes Wohnen in einer idyllischen, ländlichen Umgebung – mit direkter Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Highlights der Wohnung:

- **2 Etagen:** Der Eingang befindet sich im 1. Dachgeschoss.
- **Schlafbereich:** 2 geräumige Schlafzimmer im 1. DG. mit jeweils einer eigenen Terrasse
- **Komfortables Bad:** Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschine und Trockner.
- **WC-Einheit:** Separate Toilette für mehr Komfort.
- **3 Terrassen:** Ideal für entspannte Stunden im Freien, zwei Terrassen im 1. DG und eine große Sonnenterrasse mit Griller im 2. DG.
- **Großer Wohnbereich:** Offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer im 2. DG mit integrierter Küche.
- **Klimaanlage:** Für angenehme Raumtemperaturen das ganze Jahr über.
- **Voll möbliert:** Die Wohnung ist vollständig möbliert und bietet somit einen sofortigen Einzug. Oder auf Wunsch auch unmöbliert.

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Bezug:** verfügbar ab September 2025
- **Hochwertige Ausstattung:** Klimaanlage, Fußbodenheizung, Sicherheitstüren (WK-2) und vieles mehr.
- **Grüne Umgebung:** Umgeben von großzügigen Freiflächen und natürlichen Grünanlagen.
- **Tiefgarage:** Es sind 2 Tiefgaragenplätze zusätzlich für € 100 pro Monat anmietbar.

Die Wohnung befindet sich in der **Habitzlgasse**, im 21. Bezirk, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahnlinien 30 und 31 bringen Sie schnell ins Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Entspannung und Freizeit: Die Umgebung lädt mit idyllischen Buschenschänken, Radwegen und einem nahen Krankenhaus zu einem hohen Lebenskomfort ein.

This charming maisonette apartment on the 1st and 2nd attic floors offers you urban living on two levels in an idyllic rural setting – with direct access to downtown Vienna.

Highlights of the apartment:

- **2 levels:** The entrance is located on the 1st attic floor.
- **Bedroom area:** 2 spacious bedrooms on the 1st attic floor, each with its own terrace.
- **Comfortable bathroom:** Modern bathroom with shower, sink, washing machine, and dryer.
- **WC unit:** Separate toilet for added comfort.
- **3 terraces:** Ideal for relaxing hours outdoors, two terraces on the 1st attic floor and a large sun terrace with a BBQ grill on the 2nd attic floor.
- **Large living area:** Open, light-filled living room on the 2nd attic floor with integrated kitchen.
- **Air conditioning:** For pleasant room temperatures all year round.
- **Fully furnished:** The apartment is completely furnished, allowing for immediate move-in.

Additional amenities:

- **Limited availability:** Available from September 2025
- **High-quality fittings:** Air conditioning, underfloor heating, security doors (WK-2), and much more.

- **Green surroundings:** Surrounded by generous open spaces and natural green areas.
- **Underground garage:** 2 underground parking spaces available for €100 per month.

The apartment is located in the **Habitzlgasse**, in the 21st district, in a quiet yet central location. Public transport such as tram lines 30 and 31 quickly bring you to the city center. Shopping opportunities, restaurants, doctors, and schools are in the immediate vicinity – everything you need for everyday life.

Relaxation and leisure: The surroundings invite you to a high standard of living with idyllic wine taverns, bike paths, and a nearby hospital.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap