

Großzügige DG-Wohnung nahe Hugo Wolf Park



Objektnummer: 25341

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hutweidengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	170,25 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	3.725,00 €
Kaltmiete (netto)	3.054,84 €
Kaltmiete	3.386,37 €
Betriebskosten:	331,53 €
USt.:	338,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

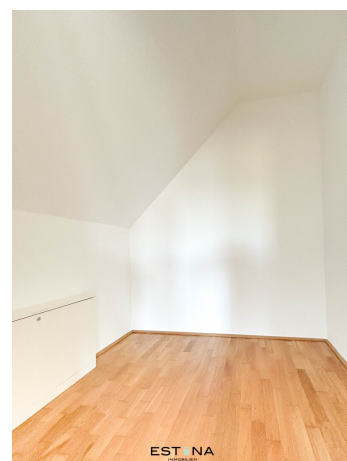


Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12

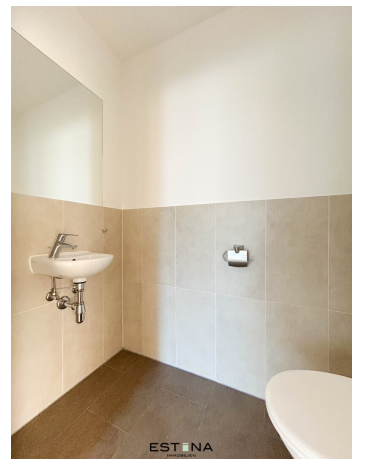




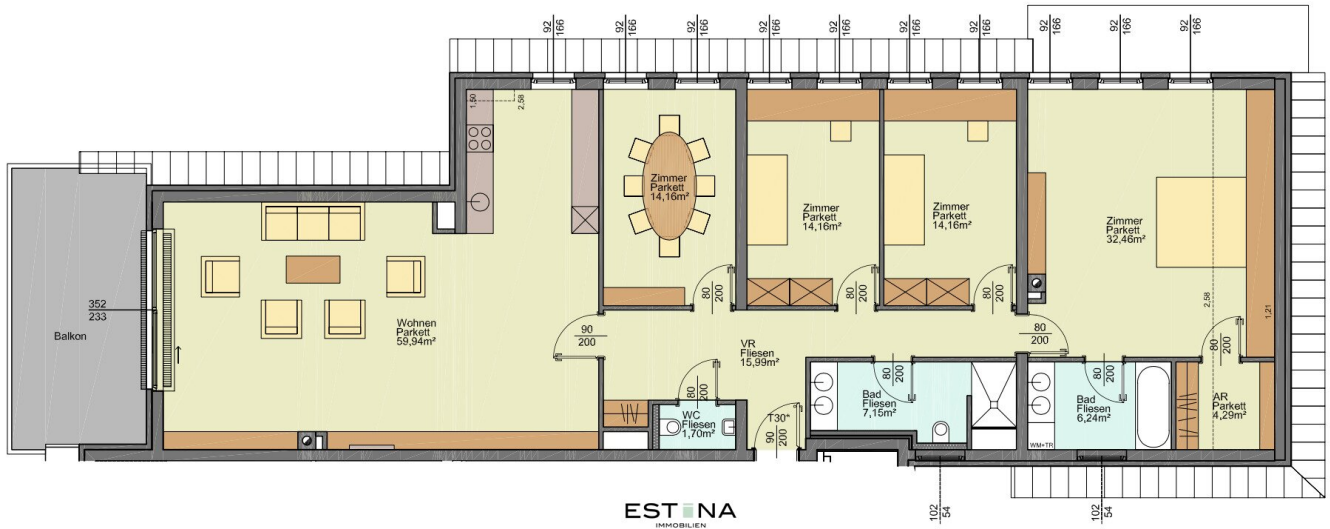












Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt eine **großzügige 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit einer **traumhaften Terrasse** in **besten Wohn- und Ruhelage des 19. Bezirks**.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines sehr gepflegten Gebäudes und ist dank Personenlift bequem erreichbar. Der **durchdachte Grundriss** macht sie zur idealen **Familienwohnung**, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch großzügige Wohnbereiche bietet. Die **Terrasse** lädt zum Entspannen und Genießen ein und erweitert den Wohnraum nach außen – ein echtes Highlight in dieser exklusiven Lage.

Die Kombination aus **Ruhelage, moderner Ausstattung** und **familienfreundlicher Aufteilung** macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Wohnungsmarkt

Aufteilung:

- einladender, **großzügiger Vorraum** mit Garderobe
- **helles, weitläufiges Wohnzimmer** mit Zugang zur **sonnigen Terrasse** sowie einer **optisch abgetrennten Küche**
- **Masterbedroom** mit **Badezimmer en suite, Kleiderschrankverbau** und zusätzlichem Abstellraum
- 3 weitere **freundliche Schlafzimmer**, vielseitig nutzbar (Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)
- ein weiteres **Badezimmer mit Dusche**
- separate **Toilette mit Handwaschbecken**
- herrliche, **großzügige Terrasse** mit viel Platz zum Entspannen und Genießen

Ein **Stellplatz** kann zusätzlich um € 140,00 angemietet werden.

Lage und Infrastruktur:

Durch die ideale Wohnlage nahe der Krottenbachstraße sind Sie sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In **wenigen Gehminuten** erreicht man die **Buslinie 35A**, die Sie in nur 6 Minuten zur **S-Bahn Station Krottenbachstraße** bringt. Mit der S-Bahn erreicht man in 4 Minuten unter anderem die **U4 Heiligenstadt**.

In unmittelbarer Nähe gibt es sowohl einen **Billa, Billa Plus** als auch einen **Hofer**, die Ihnen

für den täglichen Bedarf zur Verfügung stehen. Eine Apotheke und Ärzte sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Restaurant ‚Eckel‘ – perfekt für ein entspanntes Mittag- oder Abendessen. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nahegelegene Hugo Wolf Park lädt für Spaziergänge im Grünen ein.

Kosten:

Miete: € 3.725,00 inkl. BK und 10% USt.

Kautions: € 11.175,00

Mietvertragsbearbeitungsgebühr: € 150,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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