

Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse im Grünen



Objektnummer: 6346/385

Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	2.946,35 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.678,50 €
Betriebskosten:	478,50 €
USt.:	267,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilien e.U.









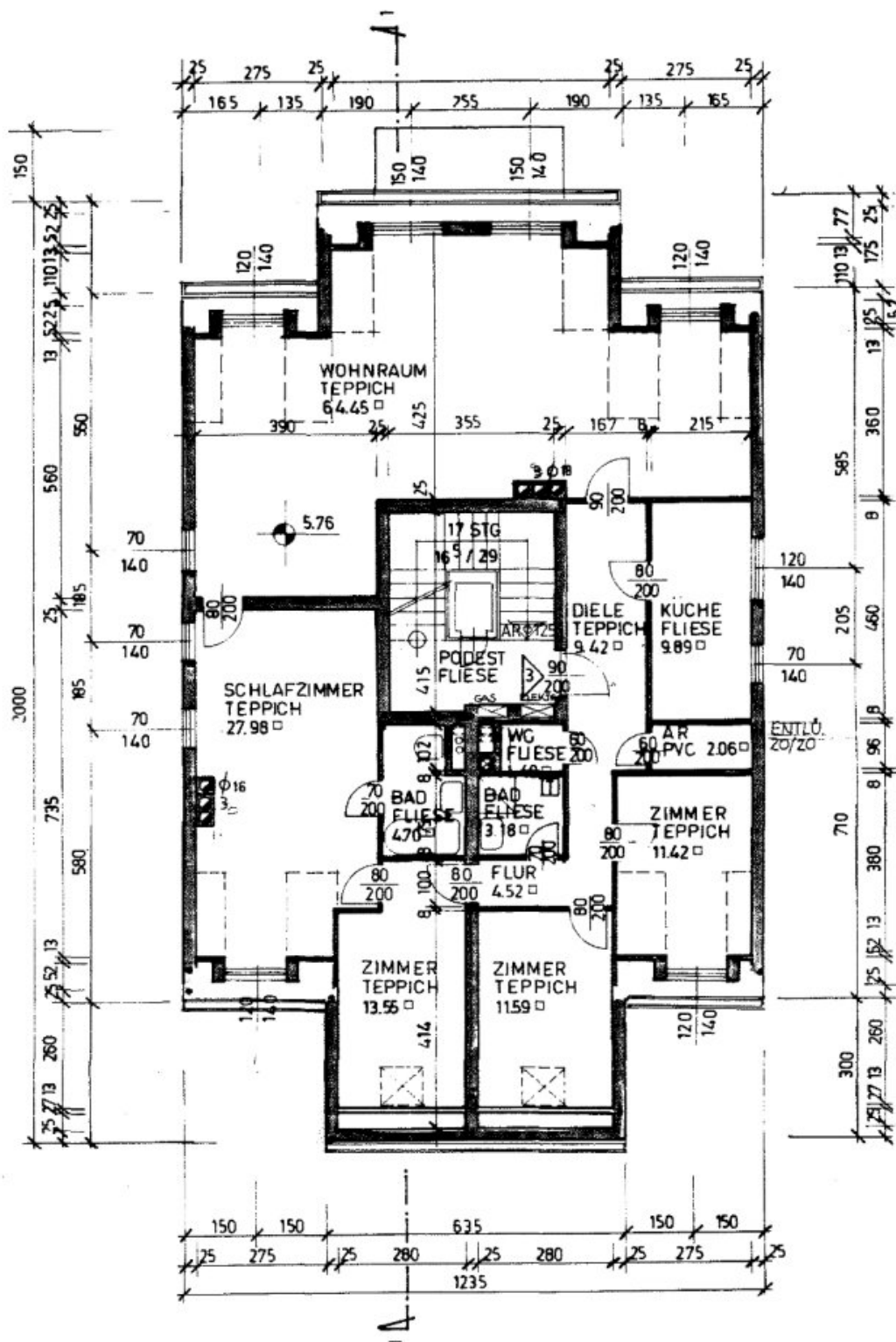












DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. In der Nähe gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern. Mit der zur Verfügung stehenden Buslinie 35 A können verschiedene öffentliche Verkehrsträger angefahren werden.

Naherholungsgebiete wie zum Beispiel der Pötzleinsdorfer Park, der Türkenschanzpark, sowie die Höhenstrasse können schnell erreicht werden. Die optimale Verbindung von West nach Nord kann mit dem Kraftfahrzeug hervorragend genutzt werden. Die ca. 164 m² große 5 Zimmerwohnung liegt im 3. Liftstock. Der prachtvolle Wohn- & Essraum ist direkt in den schön gestalteten Garten gerichtet. Der hervorragende Grundriss garantiert eine optimale Raumausnutzung. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die dazugehörige Dachterrasse (diese ist sowohl vom Stiegenhaus als auch Lift zu erreichen). Mit ca. 97 m² Fläche bietet diese viel Platz zum Erholen und ermöglicht aufgrund der 360 Grad Aussicht Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang.

Der Mietgegenstand besteht aus:

- Vorraum
- Wohnsalon
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Garderobe
- 1 Badezimmer mit Wanne, 1 Badezimmer mit Dusche
- 2 WC's
- Dachterrasse (inkl. Abstellraum)

Die Liegenschaft verfügt über eine Liftanlage, somit müssen vom Eingang bis zur Wohnung

keine Treppen bewältigt werden. Auch die erwähnten Nahversorger (Gastwirtschaft, Heuriger, Lebensmittelmarkt, Friseur, Kosmetik, Ärztezentrum, Apotheke, Post) sind schnell erreichbar.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz angemietet werden.

Die Wohnung ist bis 31.01.2026 vermietet.

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 <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <250m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <3.250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap