

**Mieten Sie im Dachgeschoss, ideale Lage, 2 Zimmer, 2  
Terrassen & große Garage!**



**Objektnummer: 4778**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,68 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,71 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.103,51 €
<b>Kaltmiete</b>	1.281,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,67 €
<b>USt.:</b>	17,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a

1010 Wien

H +43 664 21 60 824

F +43 1 25 300 25 -

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



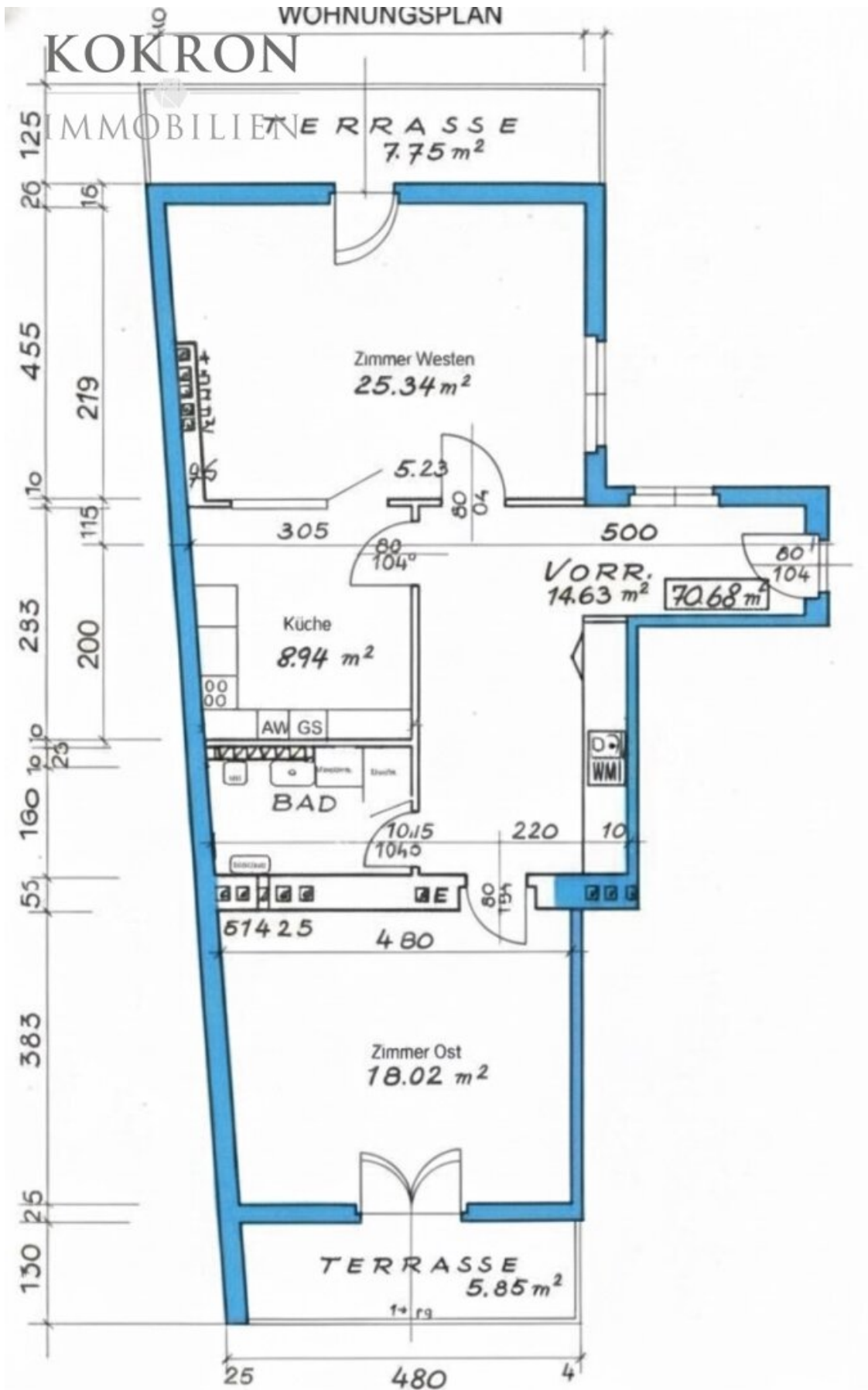
termin zur

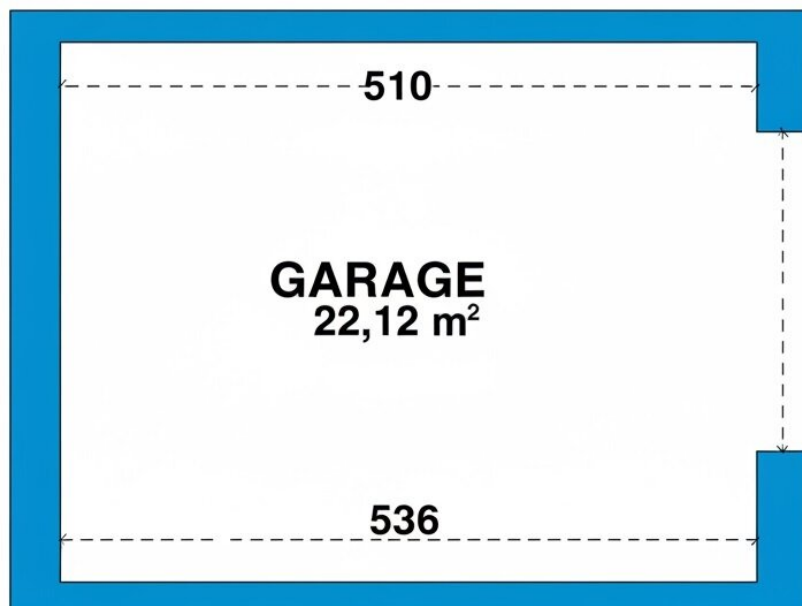












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1130 Wien! Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur eine stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 70,68 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese vollrenovierte Wohnung über zwei helle Zimmer, die Ihnen Raum für Ihre persönlichen Entfaltungen bietet.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die zwei einladenden Terrassen, auf denen Sie die Sonne und den Blick über die Dächer Wiens genießen können. Ob entspannende Stunden mit einem guten Buch oder gesellige Abende mit Freunden – diese Außenflächen laden zum Verweilen ein und erweitern Ihren Wohnraum ins Freie.

Die Wohnung verfügt zudem über eine große **Garage**, die Ihnen nicht nur einen sicheren Parkplatz bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum und Komfort im hektischen Stadtleben. **(Miete inkl. Betriebskosten €160,-)**

Sie betreten diese Wohnung über einen geräumigen Vorraum, der Ihnen die Möglichkeit von zusätzlichem Stauraum bietet und von dem Sie bequem in die restlichen Teile der Wohnung gelangen.

Der Vorraum bietet Zugang zur voll ausgestatteten **schönen Küche** (ca. 9m<sup>2</sup>), dem westlichen **Zimmer** (ca. 25,3m<sup>2</sup>) mit **West-Terrasse** (ca. 7,8m<sup>2</sup>), dem östlichen **Zimmer** (ca. 18m<sup>2</sup>) mit **Ost-Terrasse** (ca. 5,9m<sup>2</sup>) und dem **Badezimmer** (ca. 3,8m<sup>2</sup>) mit **barrierefreier Duschkabine, Waschmaschine** und **WC**.

Das westliche Zimmer wurde in der Vergangenheit als Wohnzimmer genutzt und verfügt über einen direkten Zugang zur Küche.

Das große **Kellerabteil** (ca. 4,7m<sup>2</sup>) bietet ebenfalls hervorragenden Stauraum.

### Hard Facts:

- Wohnfläche: ca. 70,7m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- West-Terrasse: 7,8m<sup>2</sup>



- Ost-Terrasse: 5,9m<sup>2</sup>
- Küche mit sämtlichen Geräten : 1
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine: 1
- Geräumiges Vorzimmer
- Heizungsart: Elektro bzw. Gas
- Kellerabteil: 4,7m<sup>2</sup>
- Stockwerk: Dachgeschoss mit Lift
- Garage: 22,7m<sup>2</sup> davor noch ein weiterer Stellplatz (zusätzlich €160,-)
- Miete: € 1.300,- inkl. BK

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Walchhofer

Tel: +43 664 2160824

E-Mail: [walchhofer@kokron-immobilien.at](mailto:walchhofer@kokron-immobilien.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap