

**VIER ZIMMER | SCHÖNE UND HELLE
TERRASSENWOHNUNG + 70 m2 DACHTERRASSE +
GARAGE**



RT rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER

Zimmer_4_

Objektnummer: 4681

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	2.850,00 €
Kaltmiete (netto)	2.590,91 €
Kaltmiete	2.590,91 €
USt.:	259,09 €
Provisionsangabe:	

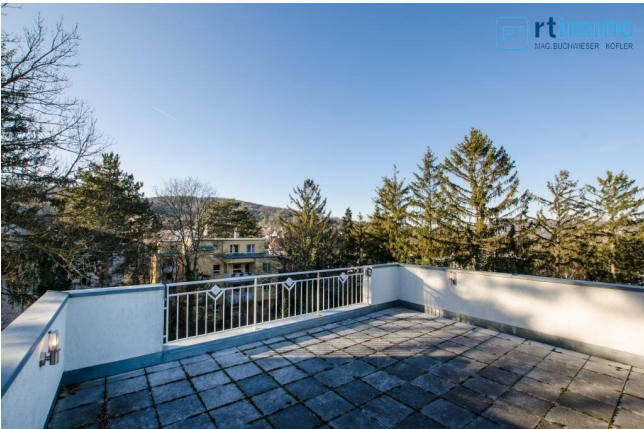
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

















Objektbeschreibung

In einem kleinen gepflegten Dreifamilienhaus (Neubau) am Fuße des Roten Bergs kommt eine moderne Balkonwohnung mit 70 m² Dachterrasse zur befristeten Vermietung. Die Wohnung ist in Bestzustand und befindet sich im 2. Stock **ohne** Lift. Sie verfügt über ein großes gegliedertes Wohn-Eßzimmer (ca. 45 m²) mit **Balkon**ausgang und weitere **drei getrennt begehbare Schlafzimmer** und **zwei Bäder**. Der Wohn- u. Eßbereich ist offen gestaltet, daher entsteht eine angenehme Großzügigkeit. Die weiße Küche ist komplett ausgestattet. Die Balkontüre ist faltbar, so daß Sie im Sommer zur Gänze geöffnet werden kann. Beim Nachbargrundstück werden die Baumaßnahmen Sommer 2026 fertiggestellt sein.

Die Dachterrasse erreichen Sie über eine Wendeltreppe vom Vorzimmer aus, sie ist uneinsehbar und hat einen Rundum-Weitblick. Das größere Bad verfügt über eine Wanne, extra Dusche, großes Fenster, Bidet und WC.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein 11 m² großer trockener Kellerraum mit Tageslicht gehört zur Wohnung.

Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten sowohl in der Veitingergasse als auch am Wolfsrathplatz (Ortszentrum), durch eine Busverbindung haben Sie direkten U-Bahn-Anschluß in Hietzing.

Kindergärten und (Privat)Schulen sind ebenfalls tlw. fußläufig erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG:

Gegliedertes Wohn-Eßraum mit Balkonausgang; voll ausgestattete Küche; 3 Schlafzimmer; geräumiges Wannenbad mit großem Handwaschbecken, Duschkabine, Bidet und WC; Vorraum mit Treppe zur Dachterrasse; Abstell-Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss; Duschbad mit WC und Handwaschbecken.

AUSSTATTUNG:

Fischgrätparketten; Küche und Naßräume sind verflies; Küche komplett eingerichtet mit

Kühl/Tiefkühlkombination, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikro; Jalousien; Bad mit Fenster, Wanne, Bidet, WC, extra Dusche.

Der Garagenplatz ist inkludiert.

KOSTEN:

monatlich

2.850 € Miete inkl. Betriebskosten (Strom & Heizung extra)

120 € Miete Garagenstellplatz

einmalig

8.600 € Kautio

240 € Servicepauschale Vertragserrichtung

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

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap