

Dachgeschoss-Loft in den Weinbergen mit Ausblick



Objektnummer: 5549

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	94,00 m²
Nutzfläche:	94,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.560,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.560,00 €
Betriebskosten:	360,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

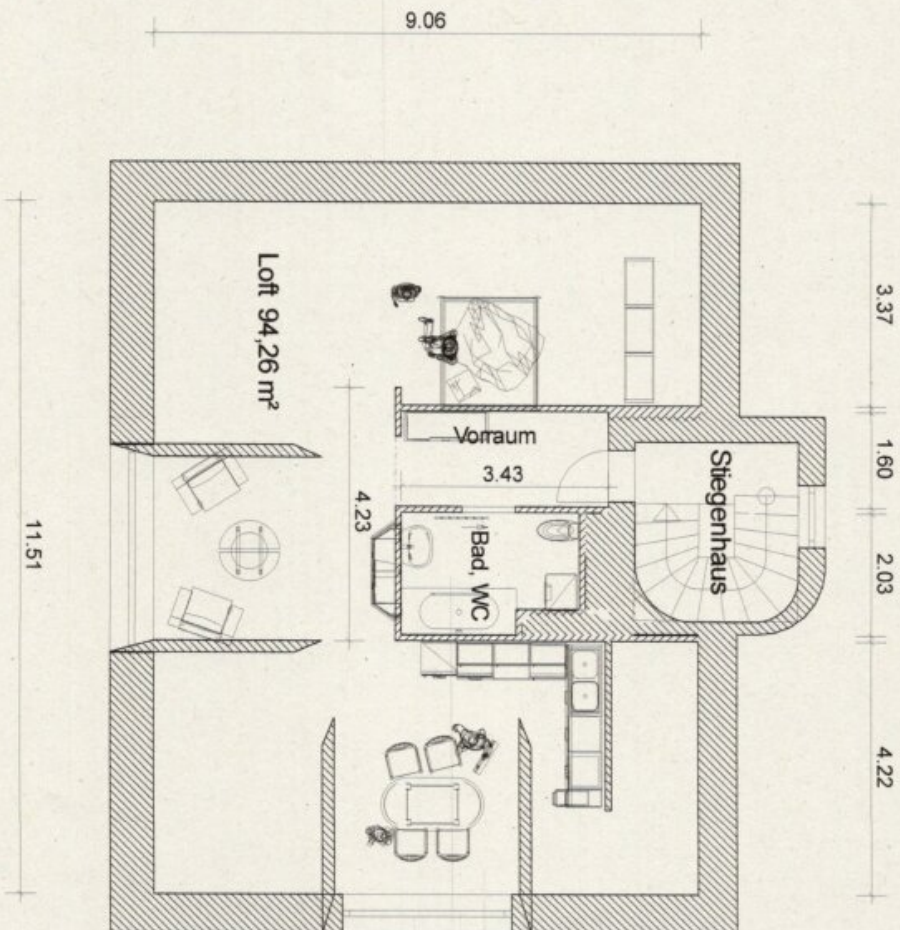
H +43 664 881 866 77











KALTENEGER

Top 4
Nutzfläche 94,26 m²
M 1:100

Objektbeschreibung

Helles Dachgeschoss-Loft in ruhiger Villenlage in den Weinbergen

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges und sehr helles Loft mit ca. 94 m² Wohnfläche im Dachgeschoss (2. Obergeschoss ohne Lift) einer sehr gepflegten Villa in absoluter Ruhelage in den Weinbergen. Große Fensterflächen sowie der offene Grundriss sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit besonderem Loftcharakter.

Das thermisch gedämmte Haus bietet ein angenehmes Raumklima und unterstützt eine effiziente Energienutzung. Die Wohnung befindet sich zudem in einer sehr guten und ruhigen Nachbarschaft.

Die Vermietung erfolgt zunächst befristet auf 3 Jahre.

Wohnungsdetails:

- Ca. 94 m² Nutzfläche
- Einbauküche mit Geschirrspüler Induktionsherd etc.
- Vorraum 3,85 m²
- Bad mit Wc 5,42 m² und Waschmaschinenanschluss
- 2.Stock ohne Lift
- Parkettboden
- Gasetagenheizung / Fußbodenheizung
- Gedämmtes Haus
- Ruhige Villenlage mit sehr guter Nachbarschaft
- Glasfaseranschluß möglich

Allgemeinflächen & Extras:

- Gartenmitbenutzung

- Pool im Garten steht den Mietern des Hauses zur Verfügung
- Fahrradschuppen vorhanden

Der gepflegte Garten mit Pool bietet besonders in den Sommermonaten eine hohe Wohnqualität und zusätzlichen Erholungswert.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in naturnaher Grünlage in den Weinbergen und verbindet Ruhe mit guter öffentlicher Anbindung:

- Straßenbahnlinie 38 und Buslinie 38A
- Haltestelle fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar
- Direkte Verbindung Richtung Schottentor (Innenstadt) sowie Heiligenstadt

Diese Immobilie eignet sich ideal für Mieter, die großzügiges, helles Wohnen im Grünen mit guter Stadtanbindung kombinieren möchten.

Gerne können Sie mich jederzeit bei Fragen zur Wohnung oder Wunsch nach einer Besichtigung telefonisch oder per Mail kontaktieren.

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