

Große Terrasse & Dachgeschoss – viel Wohnqualität nahe U1



Objektnummer: 7485/267

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herndlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m²
Nutzfläche:	77,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	673,28 €
Kaltmiete	863,63 €
Betriebskosten:	190,35 €
USt.:	86,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



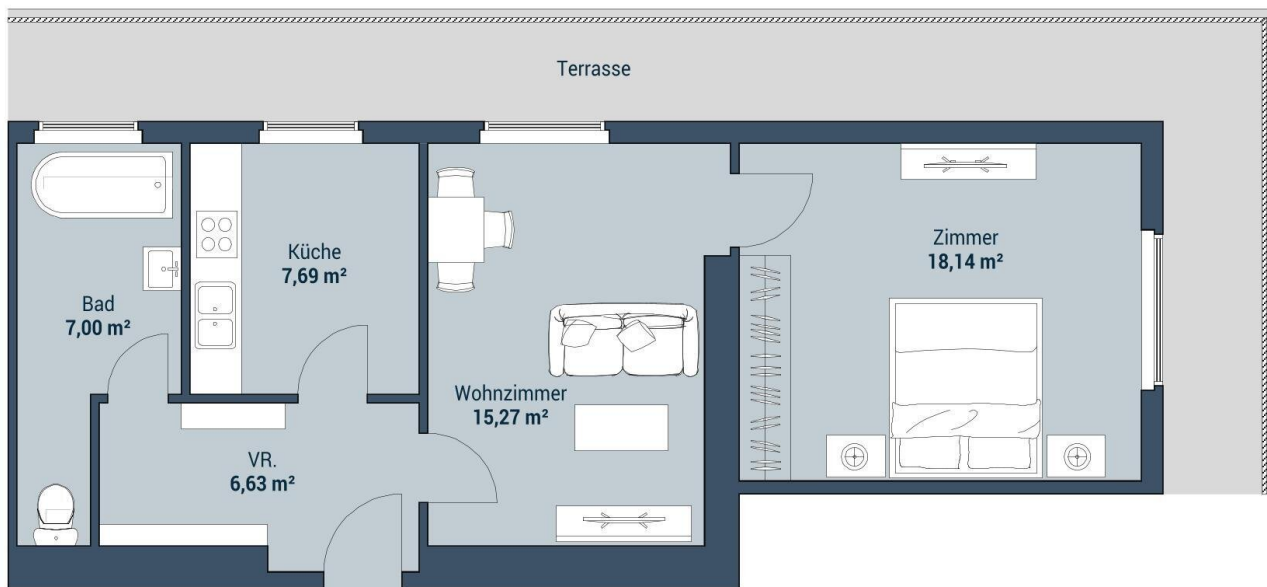
Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09









Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern Wiens – mit Weitblick & großer Terrasse

Diese stilvolle **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit getrennter Küche überzeugt mit durchdachtem Grundriss, viel Licht und einer großzügigen Terrasse – ideal für Singles oder Paare, die **urbanes Wohnen mit Rückzugsmöglichkeit** verbinden möchten.

Das absolute Highlight ist die ca. **21 m² große Terrasse** mit freiem Blick über das Amalienbad – ein perfekter Ort für entspannte Abende, Homeoffice im Freien oder den ersten Kaffee in der Morgensonne.

Die Wohnung selbst bietet ein **helles Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang**, ein **ruhiges Schlafzimmer**, eine geräumige **vollausgestattete Küche mit Platz für eine Essecke** sowie ein **modernes Badezimmer**. Zwei Klimaanlage sorgen auch im Sommer für angenehme Temperaturen.

Raumaufteilung:

- Großzügiges Vorzimmer mit Stauraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse & Klimaanlage
- Ruhiges Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Separate, geräumige Küche
- Badezimmer
- WC mit Bidet
- Terrasse (ca. 21 m²)

Lage & Umfeld:

Die Wohnung liegt nahe Reumannplatz im 10. Bezirk mit sehr guter öffentlicher Anbindung (U1, Straßenbahn, Bus – ca. 10 Minuten in die Innenstadt).

Die unmittelbare Umgebung ist urban und lebendig – infrastrukturell bestens erschlossen mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten (u.a. Amalienbad).

Besonderheiten:

- Großzügige Terrasse mit Weitblick
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer
- Helle Dachgeschosswohnung
- Lift im Haus
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Praktischer Grundriss

Hinweis:

Zu den monatlichen Kosten kommen noch Strom, Heizung, Internet und TV hinzu.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap