

**Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit
Terrasse zu vermieten! Klimaanlage!**



Objektnummer: 2396

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Gesamtmiete	1.999,26 €
Kaltmiete (netto)	1.511,50 €
Kaltmiete	1.817,51 €
Betriebskosten:	275,18 €
USt.:	181,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hartmann

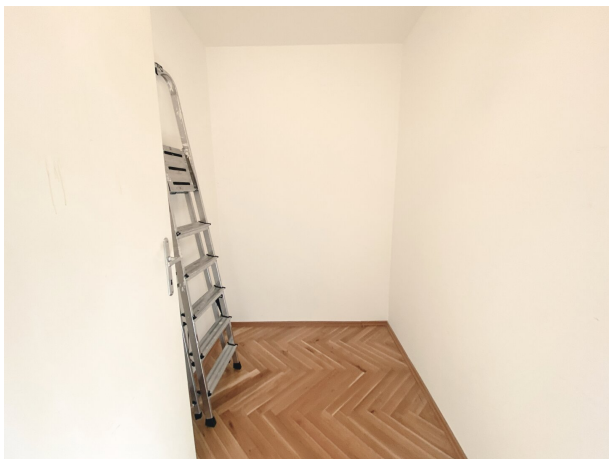
Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9











Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse zu vermieten! Klimaanlage!

Die vorliegende Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** eines **1900** erbauten Mehrfamilienhauses im **10. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich in einem hervorragendem Zustand und ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder (1x Dusche, 1x Badewanne)
- Abstellraum
- Terrasse

Die gegenständliche Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Bereits beim Betreten gelangen Sie über einen einladenden Eingangsbereich in das großzügige Wohnzimmer, das als zentraler Dreh- und Angelpunkt der Wohnung fungiert. Von hier aus sind sämtliche Räume separat begehbar, was sowohl Komfort als auch Privatsphäre gewährleistet.

Ein besonderes Highlight stellt die rund 14 m² große Terrasse dar, die nach Osten ausgerichtet ist und somit ideale Voraussetzungen für sonnige Morgenstunden bietet. Die Küche ist separat angeordnet und vollständig ausgestattet, wodurch sie funktional und zugleich angenehm vom Wohnbereich getrennt ist.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Masterbedroom verfügt zusätzlich über ein eigenes Ensuite-Badezimmer, das den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Diese Wohnung vereint eine praktische Raumaufteilung mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen und eignet sich ideal für alle, die Wert auf eine durchdachte Wohnlösung legen.

Bei Interesse zögern Sie nicht und rufen an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Öffentliche Verkehrsmittel

Bus: 14 A

U-Bahn: U1 Keplerplatz

Nebenkosten

3 Bruttomonatsmieten Kaution

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap