

**Dachgeschoß 3 Zimmer Wohnung mit 50m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche, Stellplatz & Einbauküche in 1180 Wien zu  
mieten!**



**Objektnummer: 56357**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Gesamtmiete</b>	2.091,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.901,32 €
<b>Kaltmiete</b>	1.901,32 €
<b>USt.:</b>	190,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

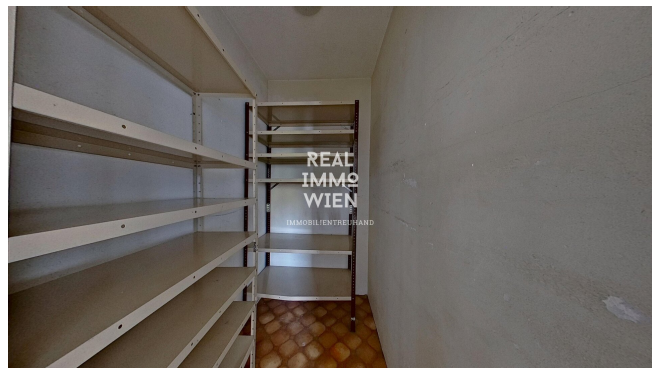
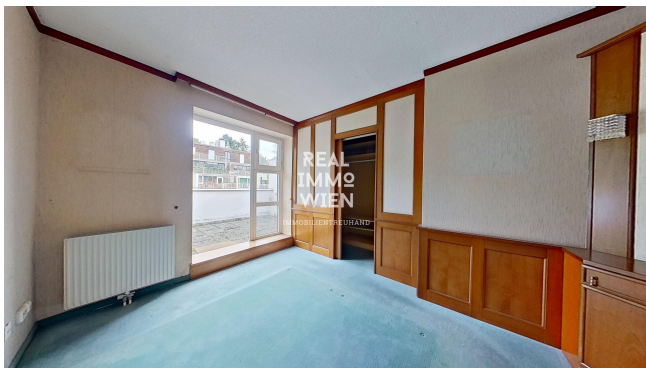
### Olympia Finkeissen

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

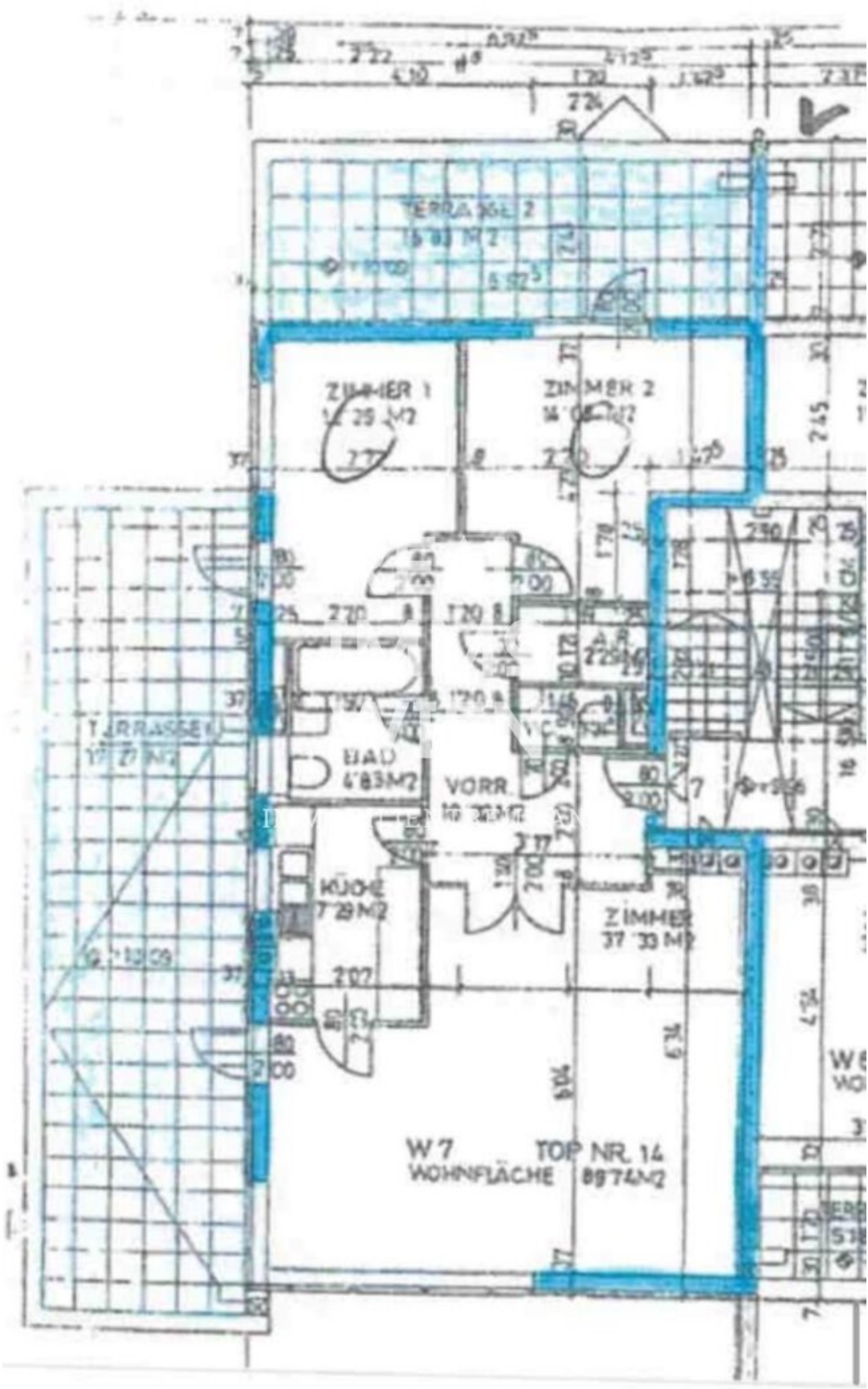
T +4315120488

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=UX9EGeB6ZhD>

Diese attraktive Dachgeschoßwohnung im begehrten 18. Bezirk von Wien bietet auf großzügigen 89,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Raum und Lebensqualität legen. Mit drei geräumigen Zimmern bietet die Wohnung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen.

**Die Befristung beläuft auf 10 Jahre mit Verlängerungsoption.**

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses und besticht durch eine herrliche Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt und einen wunderbaren Ausblick über die Umgebung ermöglicht. Zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne rundet das Raumangebot ab und verspricht entspannte Wohlfühlmomente.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Teppichboden, eine praktische Einbauküche sowie eine effiziente Gas-Etagenheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung – ein echter Pluspunkt, besonders in höheren Stockwerken. Der zugehörige Stellplatz garantiert einen sicheren Parkplatz für Ihr Fahrzeug.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Punkten bieten. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig – hier haben Sie die Chance, Ihre eigenen Vorstellungen und individuellen Stil einzubringen und ein echtes Wohlfühlzuhause zu schaffen.

*Dieses Objekt ist der perfekte Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen – ein stilvolles Zuhause, das Komfort, Funktionalität und eine erstklassige Lage vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT**

## **UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap