

Architektonisches Dachgeschossjuwel mit Terrasse und außergewöhnlichem Wohngefühl



Objektnummer: 1945/2291

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.300,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

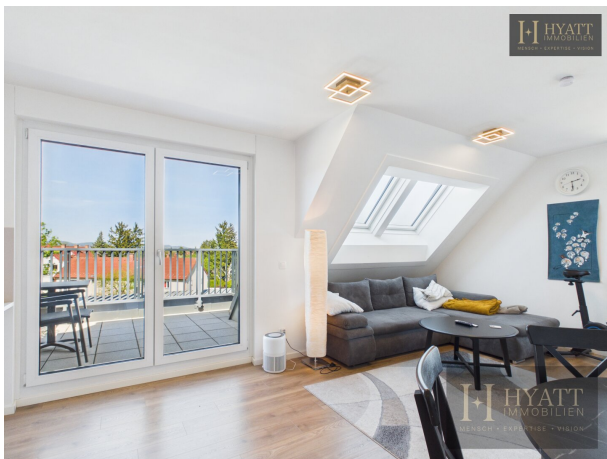
Ihr Ansprechpartner



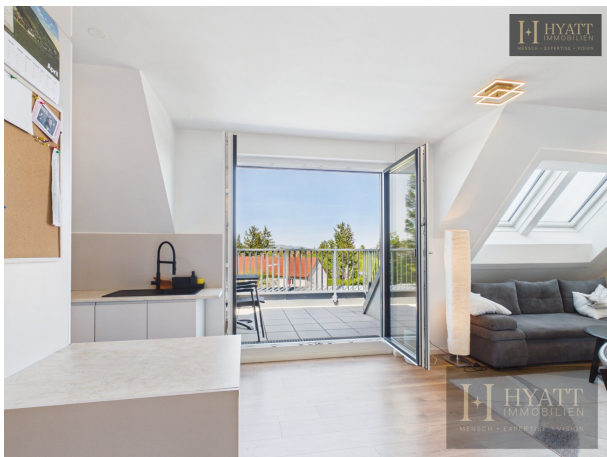
Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

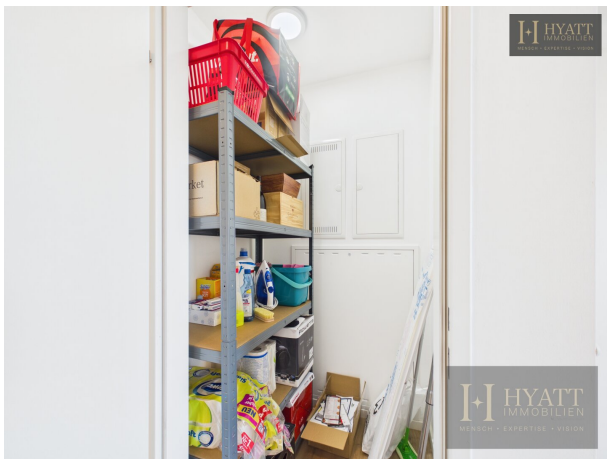
T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04



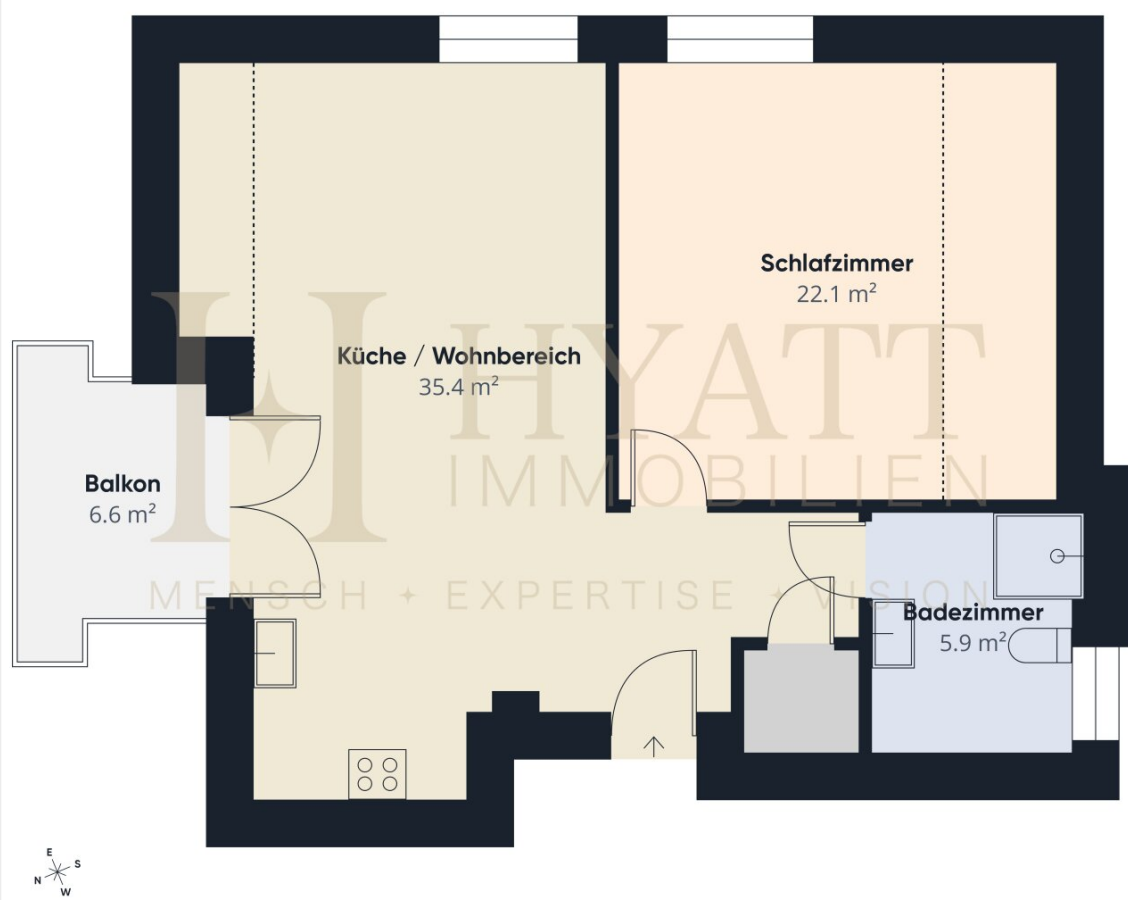












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
64.9 m²

Balkone und Terrassen
6.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit
7.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort mit Charakter, Licht und Großzügigkeit.

Auf rund 65 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Funktionalität auf elegante Weise verbindet. Der beeindruckende Wohnbereich mit ca. 35 m² bildet das Herzstück der Wohnung: lichtdurchflutet, weitläufig und mit fließendem Übergang zur Küche gestaltet, entsteht hier ein Raum, der gleichermaßen zum Entspannen wie zum Empfangen einlädt.

Direkt angeschlossen eröffnet die Terrasse eine private Außenwelt – ein Ort für den ersten Kaffee am Morgen, laue Sommerabende oder einfach stille Momente über den Dächern der Stadt.

Das großzügige Schlafzimmer bietet mit über 22 m² eine seltene Weite und schafft eine ruhige, geborgene Atmosphäre. Hier verbinden sich Komfort und Rückzug zu einem perfekten privaten Bereich.

Das Badezimmer präsentiert sich kompakt und funktional, während der Eingangsbereich ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Die Lage im Dachgeschoss verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter: sanfte Dachschrägen, viel Tageslicht und ein spürbares Gefühl von Ruhe und Privatsphäre machen dieses Objekt zu etwas Besonderem.

Key Facts (optional für Exposé)

- ? ?Wohnfläche: ca. 65 m²
- ? ?2 Zimmer
- ? ?Terrasse: ca. 6,6 m²
- ? ?Großzügiger Wohnbereich (ca. 35 m²)
- ? ?Schlafzimmer (ca. 22 m²)
- ? ?Dachgeschosslage

- ? ?Gesamtmiete: € 1.350,- (warm)
- ? ?Garagenplatz in der Miete inkludiert

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap