

EIN ZUHAUSE ZUM VERLIEBEN - MIT EICHKATZERL, SONNENBALKON UND ALTHIETZINGER LEBENSGEFÜHL



großzügiges Wohnzimmer mit Loggia

Objektnummer: 1513

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 36,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.218,76 €
Kaltmiete	1.354,54 €
Betriebskosten:	135,78 €
USt.:	135,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

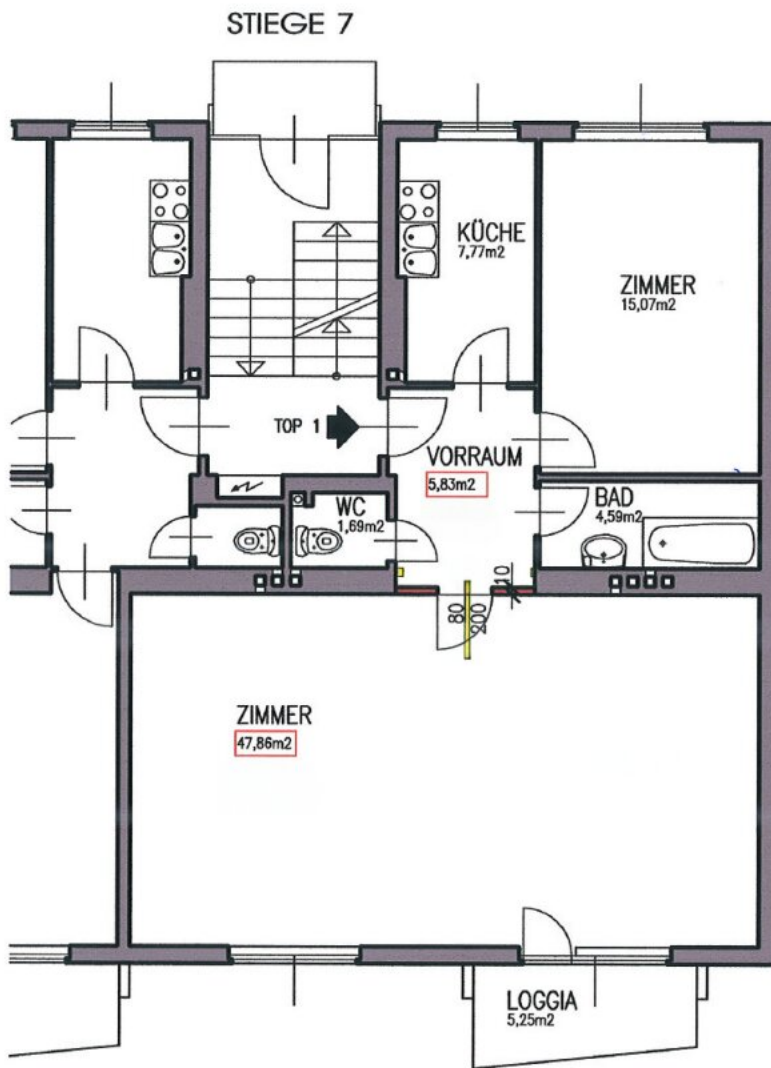
WOHN-CLOUD IMMOBILIEN GMBH







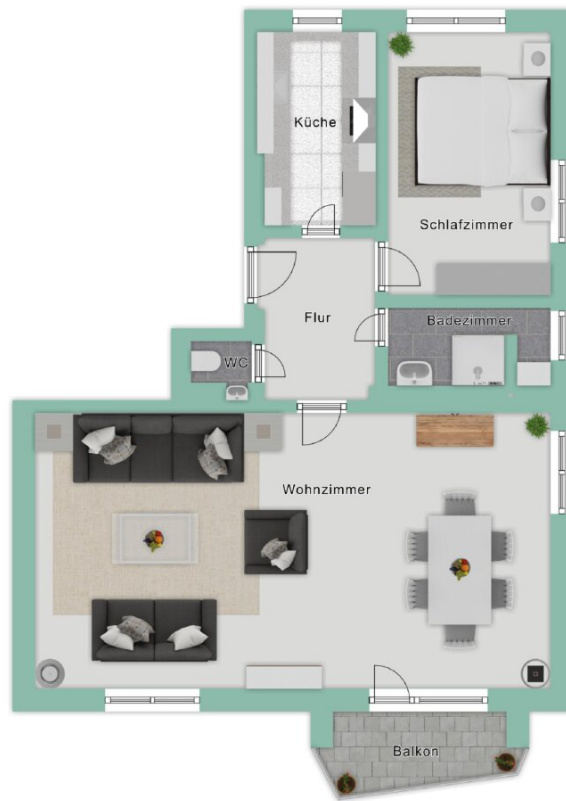




WOHN CLOUD

Immobilien GmbH

TOP 1 NEU 88,06m²



Objektbeschreibung

"NUR HIETZING IST SCHÖNER"

WOHNCLOUD - DIE MIT DEM FRISCHEN WIND UND DEN SCHMUCKSTÜCKEN...

DAS WOHLERLEBNIS

Diese wunderschöne Etagenwohnung im beliebten **Hietzing** bietet alles, was das Herz begehrt: **Raum zum Entspannen, einen großzügigen Balkon und eine Top-Lage**, die das Beste aus Stadt und Natur vereint – und ganz nebenbei ein kleines Stück Heimatgefühl vermittelt.

Die **lichtdurchfluteten Räume** dieser besonderen Wohnung versprechen **Wohlfühlatmosphäre pur**. Mit ca. **88 m²**, verteilt auf ein gemütliches **Schlafzimmer** und ein **R I E S I G E S Wohnzimmer**, erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Flexibilität und Komfort vereint.

Das absolute Highlight: **47 m² purer Wohn(t)raum!** Hier gibt es Platz für eine kleine Arbeitsecke, eine kuschelige Schlafnische (falls gewünscht) und immer noch genug Raum für gemeinsame Abende, kulinarische Erlebnisse oder einfach gemütliches Zusammensein. **Lichtdurchflutet, einladend, einfach schön zum Wohnen!**

Ihr **südlich ausgerichteter Balkon** lädt zum Verweilen ein – sei es mit der ersten **Morgentasse Kaffee** oder beim **entspannten Plaudern am Abend**. Und wenn die Sonne untergeht? Dann haben Sie von hier aus einen Platz in der ersten Reihe!

Die **moderne Küche** ist perfekt ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das **Schlafzimmer** ist nach **Nordosten** ausgerichtet – perfekt für alle, die gerne mit den ersten Sonnenstrahlen (oder vielleicht auch mit dem Zwitschern eines Eichkatzerls) aufwachen.

Das **Tageslicht-Badezimmer** mit Dusche ist funktional und hell – und ja, **T A G E S L I C H T** gibt es hier wirklich!

Und dann kommt noch das **Schmankerl**, das man nicht erwartet: der **Keller!** Trocken, gepflegt, mit sauberem Bodenbelag und **ca. 12 m² groß**. Ob als **Hobbyraum, Sportbereich oder einfach als praktischer Stauraum** – hier haben Sie eine seltene Extrafläche, die sich individuell nutzen lässt.

FAKTEN

- Einbauküche, komplett, abgehend vom zentralen Eingangsbereich
- zentral begehbar

- Böden mit Stabparkett
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer (ca 47 m2)
- 1 Balkon, Südseite
- 1 Badezimmer mit Dusche und Fenster
- 1 separates WC, mit Waschbecken
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil sauber, trocken und mit Fenster

WOHN-CLOUD FAZIT

Mitten drin statt nur dabei – und dennoch ruhig! Diese großzügig geschnittene Wohnung überzeugt mit **perfekter Infrastruktur**, viel Platz und einem **guten Energiewert**. Ein echtes Zuhause für alle, die **nicht nur wohnen, sondern richtig gut leben wollen!**

Ihr Wohncloud Team

IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

Wir freuen uns auf SIE!

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 <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap