

HOCH OBEN, WEIT BLICKEND - LOFTARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG



AUSSICHT TERRASSE

Objektnummer: 1519

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.222,26 €
Kaltmiete	2.497,30 €
Betriebskosten:	227,52 €
USt.:	252,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

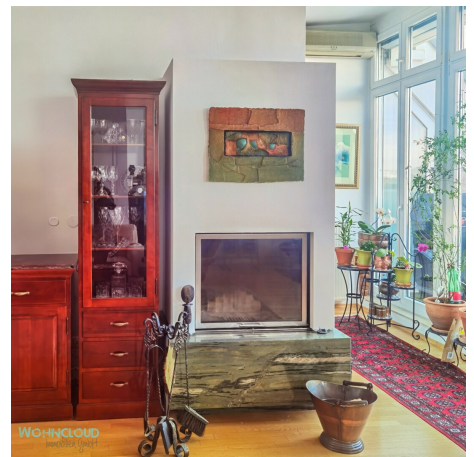


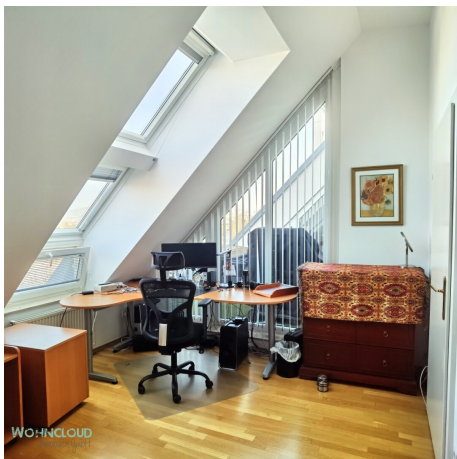
DI Michaela Kühberger-Reiter

WOHNCL
Lainzer Stra
1130 Wien

H +43 676 4

Gerne steh
Verfügung.











Objektbeschreibung

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

"HOCH OBEN, WEIT BLICKEND - LOFTARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG"

BESCHREIBUNG

Hier finden Sie eine exquisite Wohnung vor, die Ihnen nicht nur Wohnraum, sondern ein besonderes **Lebensgefühl bietet**. Diese loftartige Dachgeschosswohnung werden Sie sofort mögen, sobald Sie den **grosszügigen Wohnbereich** betreten, welcher raumhohe Verglasungen zur Terrasse hat. Hier besticht der atemberaubende Fernblick Richtung Westen. Leicht geschützt umgeben vom Mauerwerk bietet Ihnen die Terrasse ein unvergleichliches Refugium, wo Sie die Abendsonne in vollen Zügen geniessen können.

Der Wohnraum ist unterteilt in Essbereich, Wohnbereich und **offener Küche mit Sitzgelegenheit an der Bar**. Hochwertige Geräte und Massmöbel vom Designer lassen das Herz höher schlagen. Angrenzend finden Sie praktischerweise einen Abstellraum für die Aufbewahrung von Lebensmitteln und Alltagsbelange.

3 weitere lichtdurchflutete Räume bieten ausreichend Platz für Schlafen, Büro, Kinder oder Gäste. Einerseits ostseitig und andererseits westseitig orientiert, alle zentral begehbar mit 2 Bädern und 2 WC's.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein **außergewöhnliches Wohngefühl**, sondern auch eine perfekte Kombination aus **modernem Design**, Komfort und Funktionalität.

Genießen Sie die herrlichen Aussichten auf die umliegende Natur von gleich **zwei Terrassen**, die Ihnen sowohl einen Fernblick als auch einen Blick ins Grüne bieten. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend.

Highlight dieser Wohnung ist der **offene Kamin im Wohnzimmer**, der an kalten Winterabenden für wohlige Wärme sorgt und unglaublichen Charme verbreitet und als zentraler Wohlfühlort der ganzen Wohnung fungiert.

Die Wohnung ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern auch ein praktischer Lebensraum. Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem in Ihre neuen vier Wände. Außerdem stehen Ihnen ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterzubringen.

FAKTEN

- * 3 Zimmer | Schlafen | Kinder | Gäste | Arbeit
- * 1 grosses Wohnzimmer mit offenem Kamin
- * offene Wohnküche mit Bar
- * Gesamtfläche von 130m²
- * 2 Terrassen | nach Westen und Osten mit gesamt 17,67 m²
- * 2 Bäder | eines mit Wanne und Fenster | eines mit Dusche
- * 2 WC's
- * 1 Stellplatz in der Garage

WOHNCLOUD FAZIT:

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Raum, der Ihre **Lebensqualität auf ein neues Niveau hebt**. Genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens kombiniert mit der Ruhe und Natur. Die Wohnung wird ausser Küche, Bäder und Kamin **unmöbliert** übergeben.

Ihr WOHN-CLOUD Team
...DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

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