

## **Living on Top: Exklusive Dachgeschoss Wohnung mit Panoramablick über Wien.**



Ausblick Terrasse

**Objektnummer: 3610\_7622**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.157,06 €
<b>Kaltmiete</b>	2.700,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Nanni

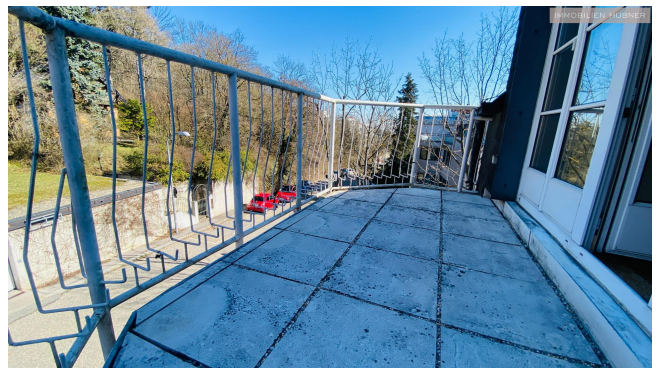
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 889 285 85

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



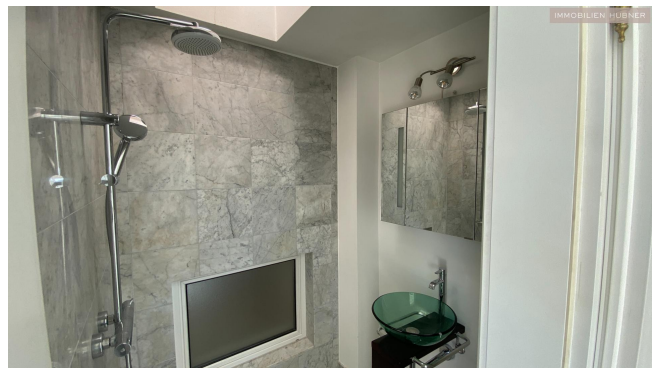




















## Objektbeschreibung

Naturliebhaber aufgepasst! Diese außergewöhnliche 3-Ebenen-Wohnung bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis mit spektakulärem Ausblick über Wien.

Auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 bis 5 Zimmer, genießen Sie lichtdurchflutete Räume und eine optimale Raumaufteilung. Die Wohnung liegt im 2. Stock eines modernen Neubaus (ohne Lift) – eingebettet in eine ruhige Sackgasse und umgeben von idyllischem Grün.

Das absolute Highlight? Ihre private Dachterrasse mit Sauna und Whirlpool – ein exklusiver Rückzugsort, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen und pure Entspannung genießen können, ohne Ihr Zuhause zu verlassen.

Die perfekte Symbiose aus Ruhe und Helligkeit macht diese Wohnung zu einer wahren Wohlfühloase - ein einzigartiges Refugium für all jene, die das Besondere suchen.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN:

#### 1. Ebene (2. Stock)

- Entree mit Garderobe
- Sonniges Wohnzimmer mit Kamin, Essbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>) und Zugang zur Süd-Terrasse (ca. 11 m<sup>2</sup>)

#### Halbstock

- Separate Küche mit modernen Geräten (Miele-Backofen & -Kochfeld, Kühl-Gefrierkombination, Miele-Geschirrspüler)
- Zwei ruhige Zimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>), eines mit Zugang zum Nord-Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, bodenebener Dusche & Fenster
- Extra Raum vor dem Badezimmer (ideal für eine Sauna)
- Separates WC mit Handwaschbecken

#### 2. Ebene

- Sonniges Zimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit ensuite Badezimmer (Dusche)
- Separates WC

#### Dachterrasse

- Ca. 35 m<sup>2</sup> mit Whirlpool & Sauna

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- absolute Ruhelage
- südliche Terrasse mit traumhafter Aussicht

- voll ausgestattete Küche mit Fenster
- hochwertiger Pakettboden
- qualitative Ausstattung der Bäder
- Kellerabteil

Ein Garagenplatz in der gegenüberliegenden Garage um € 150 brutto muss mit der Wohnung angemietet werden, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete € 2.850 brutto. Ein weiterer Garagenplatz kann um € 150 ebenso angemietet werden.

#### Lagebeschreibung:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, darunter der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinischer Versorgung.

#### Verkehrsanbindung:

Bus 41A: In 9 Gehminuten erreichbar

Straßenbahn 41: Endstation Pötzleinsdorf, von dort in nur 20 Minuten ins Stadtzentrum

S-Bahn S45, Straßenbahn 9 und 40 in Gersthof, erreichbar mit der Straßenbahn 41 in nur 6 Minuten

Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) gerne zur Verfügung.

ben g  
emäß  
geset  
zliche  
m Erf  
order  
nis:

€2 z  
1 z  
5 g  
7 l  
, 1  
00  
6

B€2 z  
e 9 z  
tr 7 g



i , l  
e 41  
b 80  
s  
k  
o  
s  
t  
e  
n

€2  
4  
5  
,  
4  
6

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
€2  
7  
0  
0

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
9  
5  
.  
0  
k

K  
l  
a  
s  
s  
e