

**wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen im
18ten, grüner Panoramablick über Wien!**



Balkon

Objektnummer: 10479

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	117,17 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.374,08 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.358,25 €
Betriebskosten:	158,25 €
USt.:	15,83 €
Provisionsangabe:	

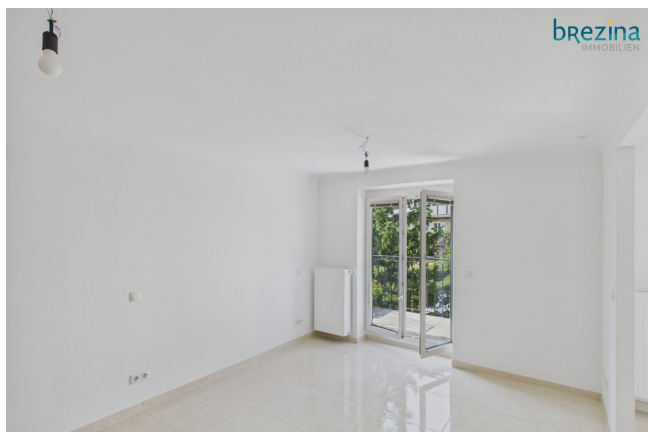
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

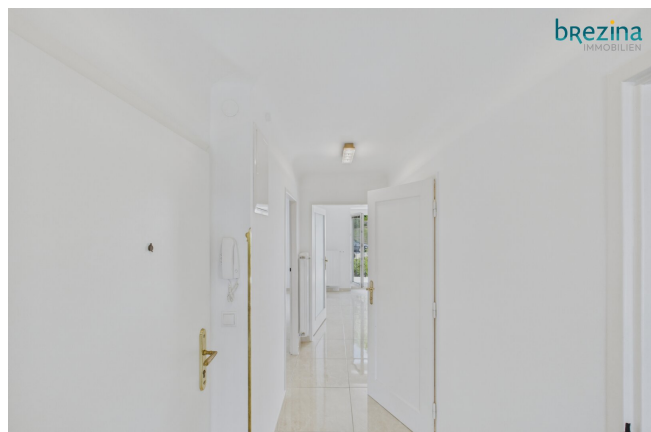


Gisi Backhausen

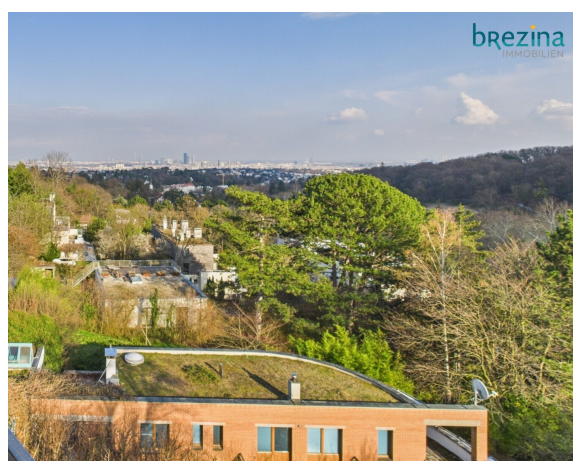


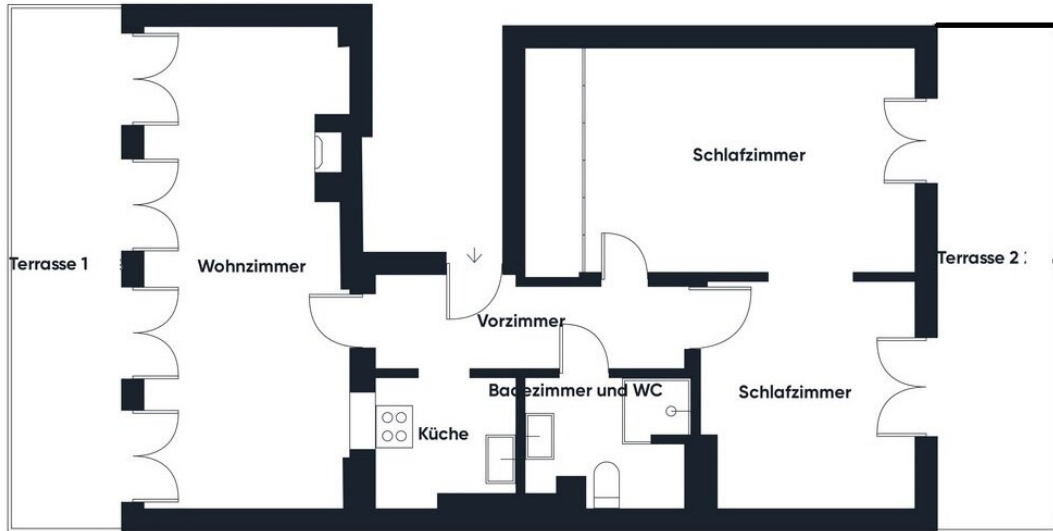












Objektbeschreibung

Machen Sie sich vorab ein Bild mit dem folgenden **360 Grad Rundgang**

link: <https://tour.giraffe360.com/692fc8319f7e48c9b3915a19a7b1189d/>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer einzigartigen **3-Zimmer-Wohnung**, die mit Charme, Licht und atemberaubenden Ausblicken verzaubert! Gelegen im **3. Stock (ohne Lift)**, erwartet Sie hier eine **Wohlfühloase mit exklusiven Details und einer perfekten Kombination aus Eleganz und Gemütlichkeit**. Erleben Sie **höchsten Wohnkomfort in einer Umgebung, die Naturverbundenheit** und urbanes Leben harmonisch vereint. Diese Wohnung ist ein wahres Juwel für alle, die Großzügigkeit, Licht und eine traumhafte Aussicht schätzen.

Dieses Juwel wird **bis auf die Küche größtenteils unmöbliert vermietet**.

Highlights und Aufteilung:

- **zwei große Terrassen mit einzigartigem Panorama** - eine Terrasse mit **Nordwest-Ausrichtung** und die zweite Terrasse mit **Südost-Ausrichtung** lädt zu sonnigen Morgenstunden und entspannten Abenden im Freien einbietet einen malerischen Blick ins Grüne und über die Dächer Wiens.
- **lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Kamin**. Die großzügige Fensterfronten über die gesamte Länge durchfluten den Raum mit Tageslicht und gewähren einen traumhaften Ausblick. Der offene Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und gemütliche Stunden.
- **entzückende kleine Küche**: funktional und **charmant gestaltet**, bietet sie alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Die **Durchreiche zum Wohnzimmer**, ist perfekt für gesellige Abende.
- **exklusives Duschbad mit stilvollem Design**. hochwertige italienische **Fliesen** verleihen dem Badezimmer eine luxuriöse Note. Ein cleverer Verbau bietet **Stauraum** sowie Platz für eine kleine Waschmaschine.
- Die **Toilette** ist elegant ins Badezimmer integriert.
- **zwei helle Schlafzimmer mit Zugang zur zweiten Terrasse**. Beide Zimmer sind **separat begehbar** und durch einen Durchbruch verbunden. Aktuell sorgt eine flexible Trennung mittels Einbauschränken für zwei unabhängige Räume.

Diese Wohnung ist ideal für Alle, die eine **ruhige Lage schätzen und dennoch nicht auf**

Komfort verzichten möchten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst davon überzeugen!

Ausstattung:

- **Fußbodenheizung im Badezimmer**
- hochwertige Fliesen
- **perfekter Klanggenuss:** Dank der Auslässe für Lautsprecher im Wohn- und Schlafzimmer lässt sich Ihre Lieblingsmusik in jedem Moment genießen – ideal für ein entspanntes Wohnambiente.
- Induktions Kochplatte
- offener Kamin

Infrastruktur:

- **Natur vor der Haustür:** Direkt gegenüber lädt der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.
- Schafbergbad in ca. 1,2 km entfernt
- Straßenbahnlinie 41 ca. 15 Gehminuten entfernt. Bus 41 A (nach Neustift) ebenso in ca. 15 Gehminuten entfernt,
- Supermarkt in ca. 2,1 km entfernt
- Volksschule in ca. 2,7 km entfernt, Gymnasium in ca. 3,9 km entfernt,
- allgemein Mediziner in ca. 1,2 km entfernt, Krankenhaus göttlicher Heiland in ca. 2,7 km entfernt
- das beliebte Restaurant Steirerstöckl in ca. 350 Meter entfernt

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: NEIN
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Mietzinsbildung MRG
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap