

**Moderne Wohnung mit Loggia am Fusse des
Rosenhügels, nahe Höpflerbad**

immobilien
REISCHEL



100b

Objektnummer: 1172

Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	78,35 m ²
Nutzfläche:	83,26 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	115,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,70
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	932,93 €
Kaltmiete	932,93 €
Betriebskosten:	167,07 €

Ihr Ansprechpartner



Emily Ortner

Reischel Immobilien GmbH
Breitenfurter Straße 372 D/Stg. 9
1230 Wien

T +43 1 336 8080 330
H 004313368080330
F +43 1 336 8080-80

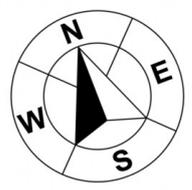
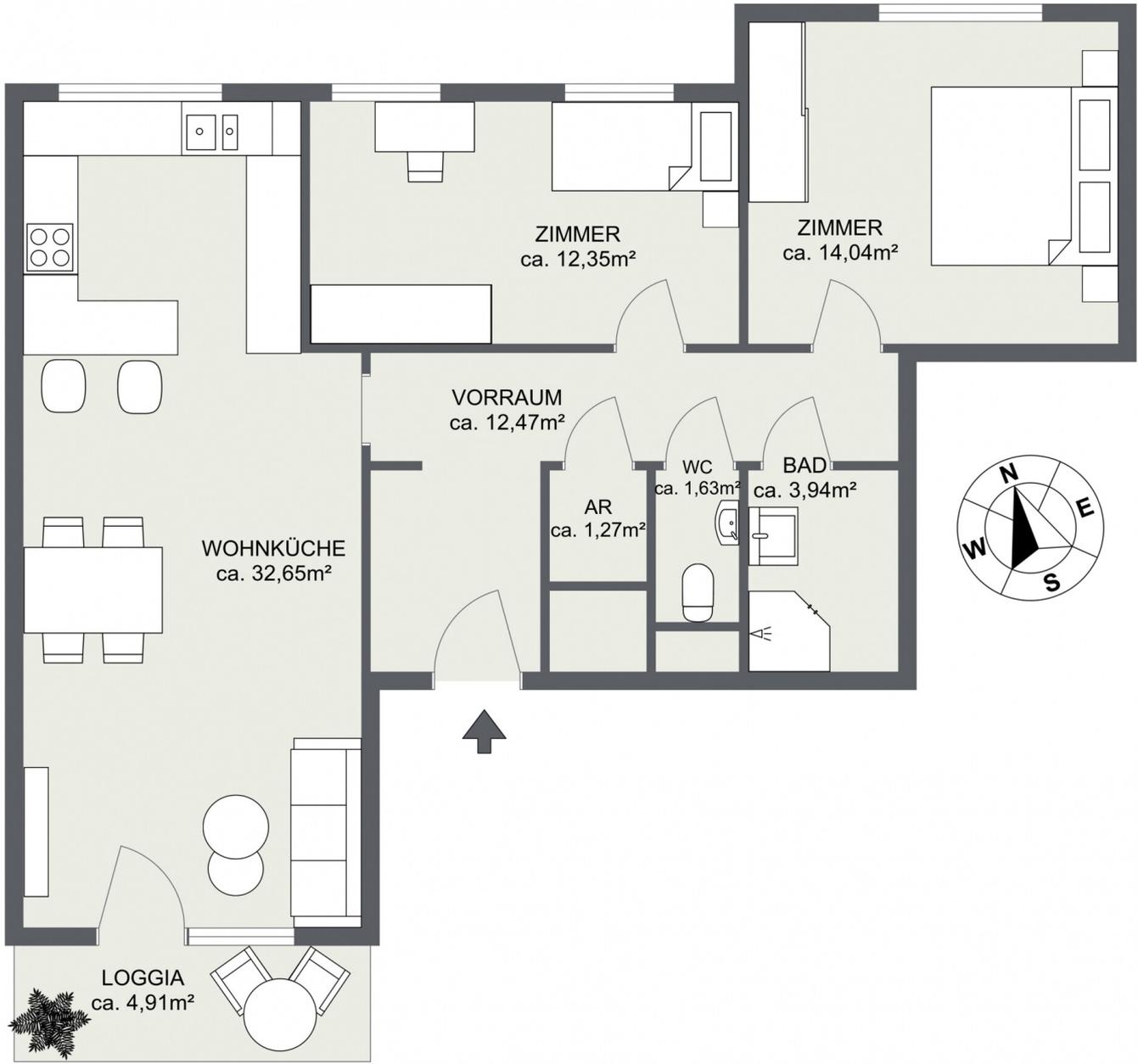
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 23. Bezirk am Fuß des Rosenhügels bzw. am Beginn von Atzgersdorf ganz in der Nähe des Höpflerbades. Dies ist eine gute und ruhige Wohngegend mit hervorragender Anbindung direkt beim Bahnhof Atzgersdorf mit S-Bahnen und Regionalzug. Die Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit dank der großen Fenster sowie durch ihre moderne Ausstattung und die einladende Loggia. Das große und sehr helle Wohnzimmer und die Loggia sind südlich ausgerichtet und blicken auf eine sehr schöne begrünte Innenanlage. Die ca. 79m² große Wohnung mit ca. 5 m² Loggia liegt im 3. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses. Alle Räume sind zentral begehbar und bieten eine durchdachte Raumaufteilung. Die moderne Küche ist eine hochwertige DAN-Küche, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backrohr und einer Dunstabzugshaube. Zahlreiche Ober- und Unterschränke bieten ausreichend Stauraum und die großzügige Arbeitsfläche macht das Kochen zum Vergnügen. Zwei Zimmer sind nördlich ausgerichtet, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Das Badezimmer ist modern gestaltet, mit großformatigen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat und über den Vorraum erreichbar. Ob Loggia, großzügige Zimmer oder moderne Küche – diese Wohnung bietet alles, was man sich für ein angenehmes Zuhause wünscht.