

"Cool and hot - Cottagelage Hietzing mit Dachterrasse"



1 Dachterrasse 1130

Objektnummer: 1626_27047

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1930
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,69
Gesamtmiete	1.760,00 €
Kaltmiete (netto)	1.760,00 €
Kaltmiete	1.760,00 €

Ihr Ansprechpartner



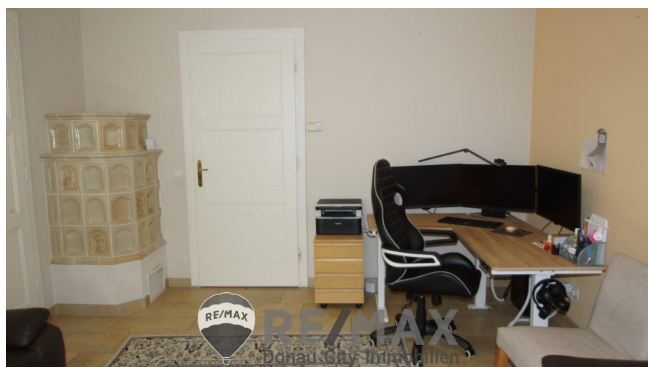
Roswitha Babitsch

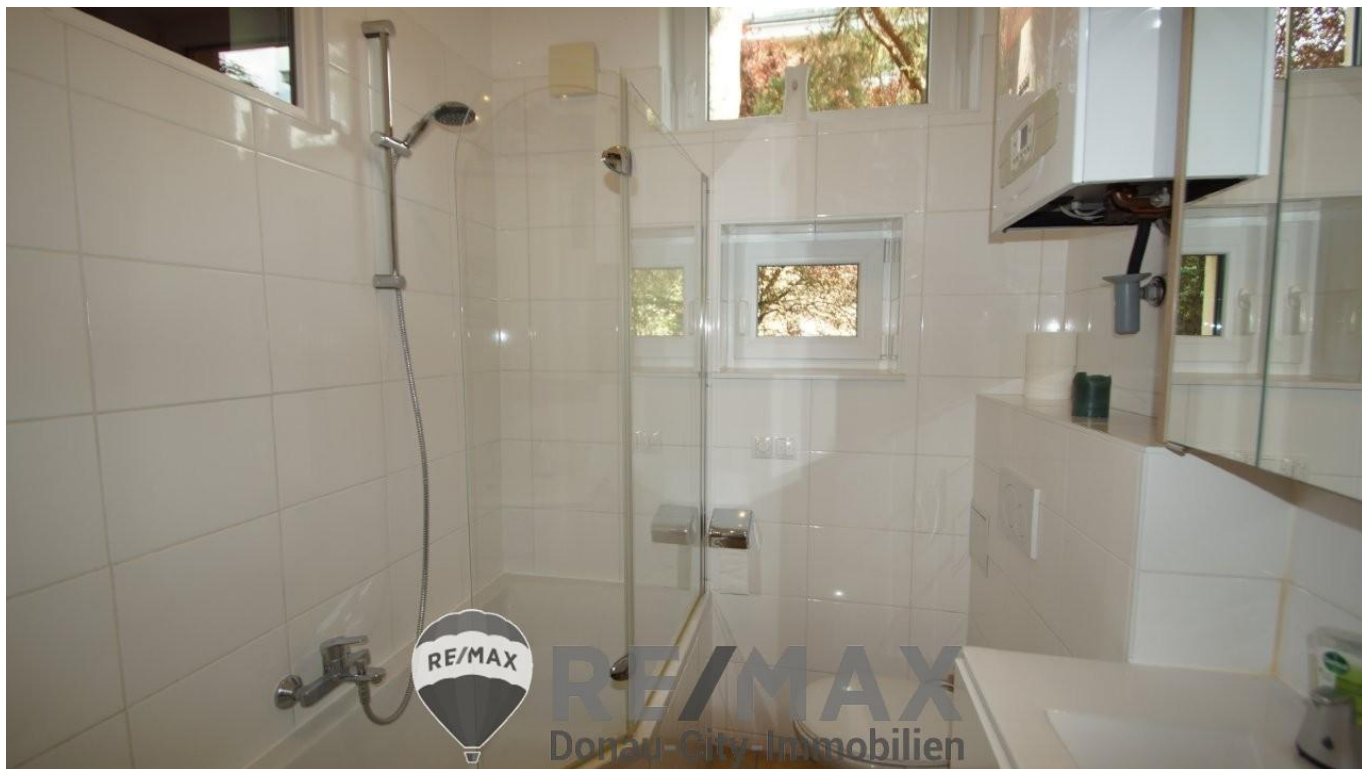
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

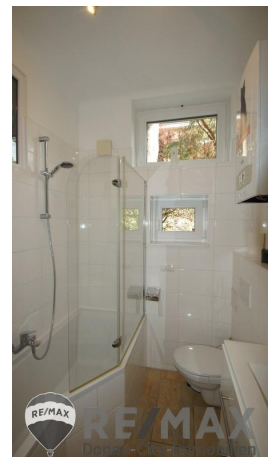
H +43699 123 54 975

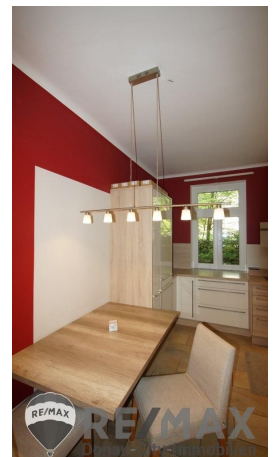
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



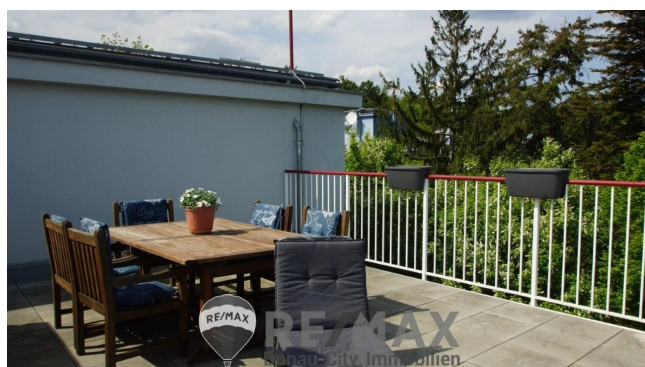
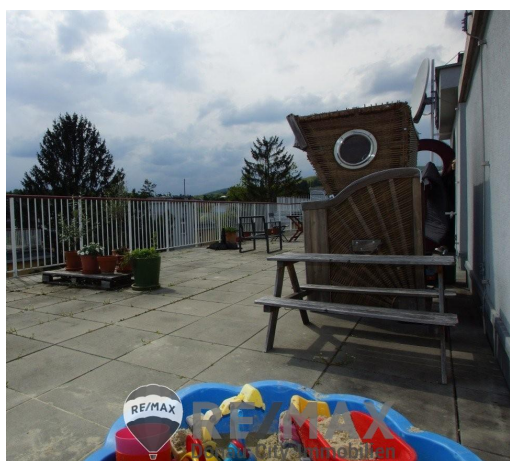


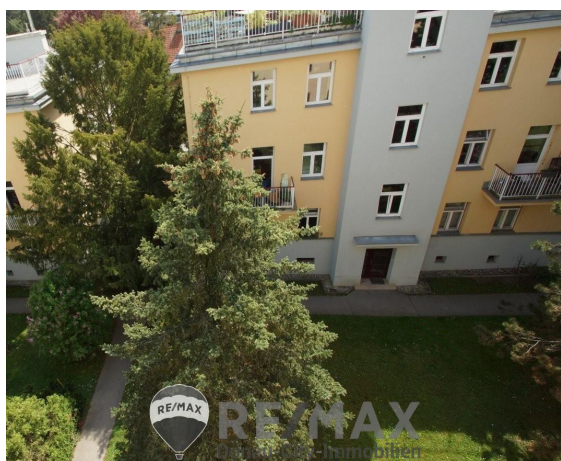














Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

"Cool and hot - Cottagelage Hietzing mit Dachterrasse"

Sonne auf der ca. 35 m² großen Dachterrasse mit Fernblick dennoch angenehm kühl im Sommer in der Wohnung auch ohne Klimaanlage - und eine Traumküche on top! Bei diesem traumhaften Angebot einer 3-Zimmer-Mietwohnung im gehobenen Milieu von Hietzing kann man wohl kaum widerstehen!

Die gepflegte 1999 sanierte Wohnhausanlage mit parkähnlichem Innenhof, grünen Wiesen, hohen Bäumen und blühenden Sträuchern ist eingebettet im Villenviertel nahe Jagdschloßgasse in begehrtester Lage des 13. Bezirks am Fuße des Roten Berges. Man betritt die im Hochparterre gelegene Wohnung vom seitlich gelegenen Eingang und kommt ins hübsche Vorzimmer der erst kürzlich komplett renovierten Wohnung mit komfortabler Raumhöhe.

Ein absolutes Highlight ist die hochwertige Küche mit Einbaumöbeln inklusive Glasfronten bei den Hochschränken und modernsten Einbaugeräten wie Herd, Backrohr, Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombi, Geschirrspüler und sogar Waschmaschine und Trockenmaschine finden hier Platz! Der Esstisch mit bezogenen Stühlen im Anschluss zur Küche passt hier perfekt zum Ambiente - ein echter Traum aller HobbyköchInnen und Genießer wird wahr!

Das geräumige Wohnzimmer mit Ledersofas und Couchtisch hat ein Fenster zum sonnigen und grünen Innenhof und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden. Im Sommer ist die Wohnung angenehm kühl und im Winter lädt der wunderschöne in edler Cremefarbe gehaltene Kamin zur Entspannung ein. Eine Büroecke mit Schreibtisch und Bürostuhl ergänzen das Raumangebot.

Nebenan befindet sich das Schlafzimmer wo Doppelbett und Hochschränke sowie Sideboard für viel Stauraum hineinpassen und auch hier befindet sich ein schöner Kamin in der Ecke, der für geringe Heizkosten und angenehme Wärme im Winter sorgt. Gegenüber ist das Kinder- oder Gästezimmer.

Das schneeweiße Badezimmer mit Wanne inklusive Dusche und Glaswand, Waschtisch mit Spiegelschrank und WC sowie Gastherme und Fenster zum Garten ergänzt das blitzsaubere Etablissement perfekt. Die Dachterrasse mit Rundum-Ausblick im 3. Stock ohne Lift gehört dazu!

Die monatliche Gesamtmiete von 1.760,- € (inkl. 204,33 Betriebskosten inkl. 10 % Ust und inkl. Möbelmiete) beinhaltet auch die exklusive Nutzung der Dachterrasse mit Gartenmöbeln - Befristung auf 5 Jahre. Die Kautions von 10.560,- € ist für diese hochwertig ausgestattete Wohnung verständlich.

Gute Infrastruktur und traumhafte Lage nahe Roter Berg und Lainzer Tiergarten sprechen für sich! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese exklusive Mietwohnung mit Terrasse!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine

Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1760
-------	---	------

Umsatzsteuer	€	0
--------------	---	---

er

Gesamtbetrag	€	1760
--------------	---	------

ag

Heizwärmebedarf: 88.0

kWh/(m²a)

Klasse Heiz C

wärmebedarf

f:

Faktor Gesamt 1.69

Wärmeenergieeffizienz:

izien:

Klasse D

Faktor Gesamt

Wärmeenergieeffizienz:

izien: