

Lichter über Wien – Exklusives Wohnen über den Dächern



Objektnummer: 10521

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	175,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,61
Gesamtmiete	2.345,91 €
Kaltmiete (netto)	1.841,60 €
Kaltmiete	2.132,64 €
Betriebskosten:	269,25 €
USt.:	213,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

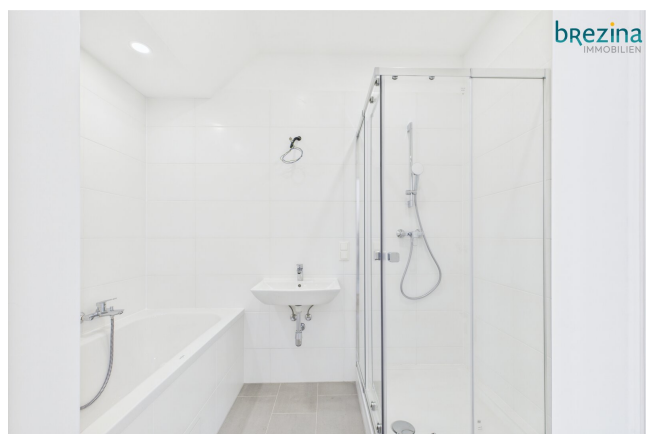
Ihr Ansprechpartner

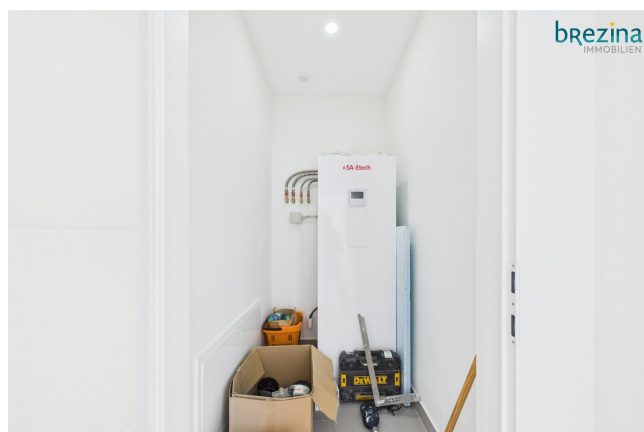
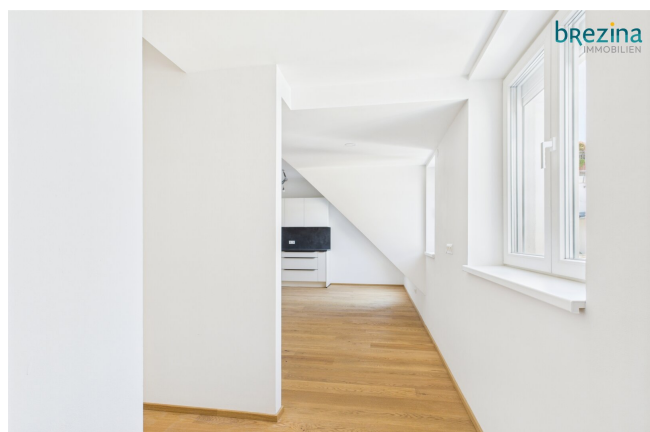
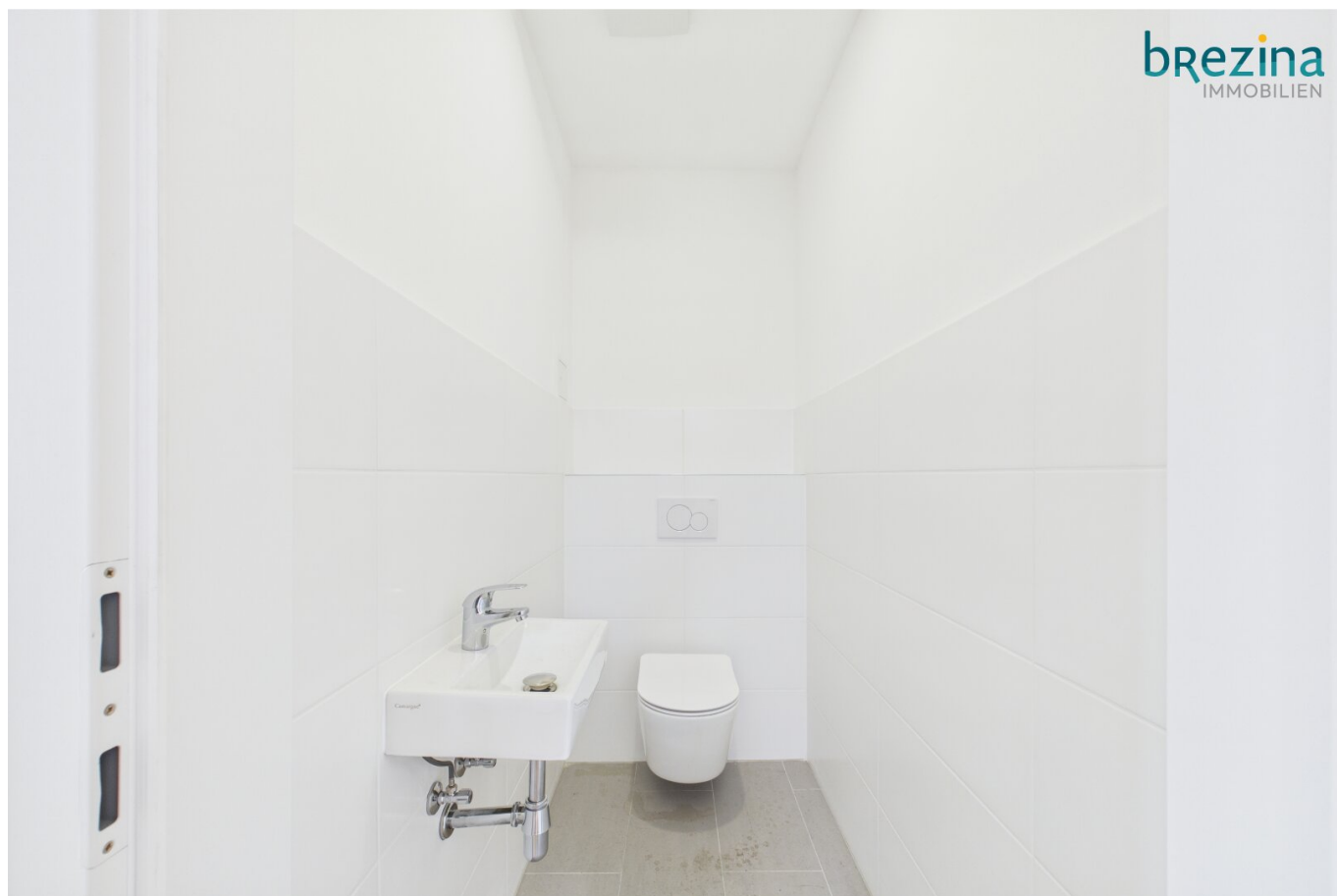


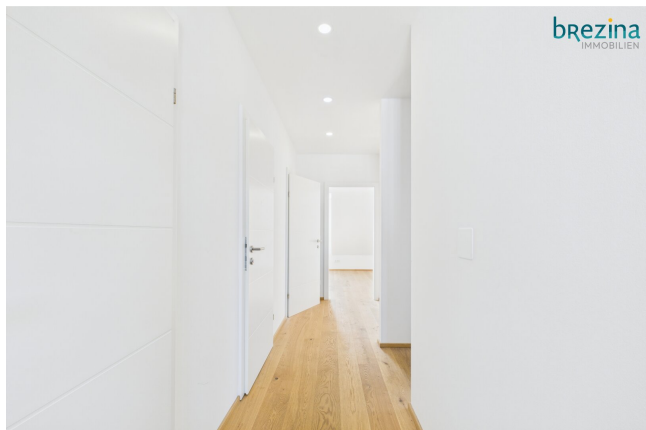
Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal









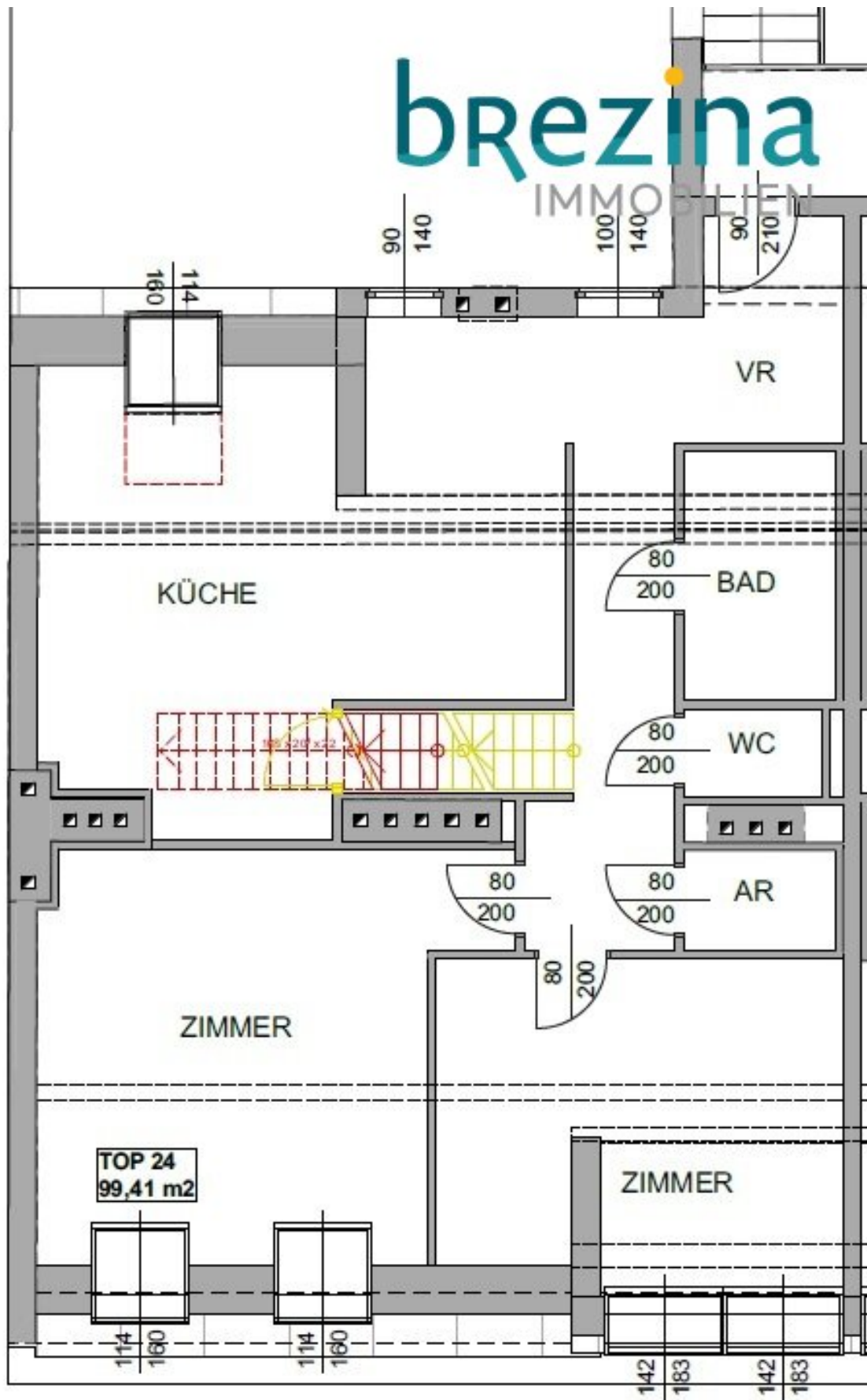






brezina
IMMOBILIEN

Wohnfläche®



Objektbeschreibung

Die Wohnung – Ein Refugium über den Wolken Wiens

Wenn Licht zur Sprache wird und Raum zum Gedicht, dann entsteht eine Wohnung wie diese: Im letzten Stock eines charmanten Altbauhauses gelegen, erwartet Sie ein Ort, der das Flair vergangener Tage mit dem Komfort moderner Architektur vereint.

Bereits beim Betreten der großzügigen, hellen Wohnküche öffnet sich ein Raum voller Möglichkeiten – zum Kochen, Leben, Lachen. Die Fenster lassen Lichtströme tanzen, während sich der Duft frischer Kräuter in der Luft verliert.

Zwei separate Schlafzimmer bieten Rückzug und Ruhe, ob für Familie, Gäste oder das eigene kreative Schaffen.

Das stilvolle Badezimmer lädt mit Dusche und Badewanne gleichermaßen zur Erfrischung wie zur Entspannung ein.

Ein großzügiger Abstellraum, durchdacht geplant, beherbergt nicht nur Stauraum für das Leben, sondern auch einen Waschmaschinenanschluss sowie die moderne Luftwärmepumpe – effizient, nachhaltig, diskret.

Krönung in der Höhe – Ihre private Dachterrasse

Ein paar Schritte über eine elegante Treppe – und Sie betreten Ihr ganz persönliches Paradies:

Die Dachterrasse mit Rundumblick auf Wien schenkt Ihnen Sonne vom ersten Kaffee bis zum letzten Glas Wein. Hier wird der Himmel zum Nachbarn, der Blick schweift über die Dächer der Stadt, die sich im goldenen Abendlicht verlieren.

Aufteilung:

- Große, lichtdurchflutete Wohnküche - stilvoll möbliert mit allen üblichen Geräten
- Zwei ruhige Schlafzimmer - in die Kleistgasse ausgerichtet
- Badezimmer mit Dusche **und** Wanne
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Haustechnik (Luftwärmepumpe)
- eigene Dachterrasse, über ein paar Stufen zu erreichen

Ausstattung:

- Nachhaltige Heizung mittels Luftwärmepumpe
- hochwertiges Parkett und Fliesen

- voll möblierte Küche
- Aussenbeschattung
- Klimaanlage
- eigene Dachterrasse

Infrastruktur & Lage:

Ruhig. Zentral. Perfekt.

- Versteckt in einer charmanten Seitengasse liegt die Wohnung in fast meditativer Stille, und doch sind es nur wenige Minuten bis ins pulsierende Herz Wiens. Kultur, Kulinarik, Einkaufsmöglichkeiten – alles zum Greifen nah, und doch weit genug entfernt, um jeden Tag wie Urlaub wirken zu lassen
- Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten Billa, Bipar, Hofer, DM in ca. 7 Gehminute. Weiters das Center am Rennweg
- Linie 71, S-Bahnen und Regionalzüge ab Station Rennweg in ca. 8 Gehminuten
- Ruhe und Erholung in der Natur im beliebten botanischen Garten oder Belvedere-Garten in ca. 9 Gehminuten
- Weiters befinden sich zahlreiche Schulen wie das Lyceé sowie Ärzte in unmittelbarer Nähe.

weitere Informationen:

- Doppelmakler: Nein
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Mietzinsbildung MRG
- Mindestmietdauer 1 Jahr unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap