

ZUHAUSE AUF WOLKE 1190 – Licht, Luft & Lebensfreude



DACHTERRASSE mit WIENBLICK

Objektnummer: 1550

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	144,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 54,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	2.950,00 €
Kaltmiete (netto)	2.358,40 €
Kaltmiete	2.681,82 €
Betriebskosten:	323,42 €
USt.:	268,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

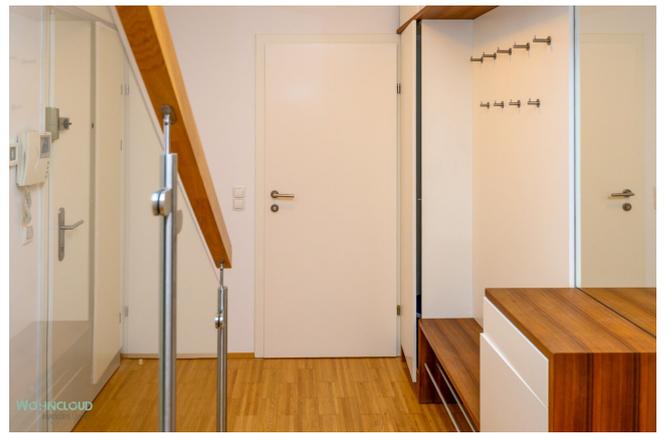
Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4









WO:IN:LOUD



WO:IN:LOUD



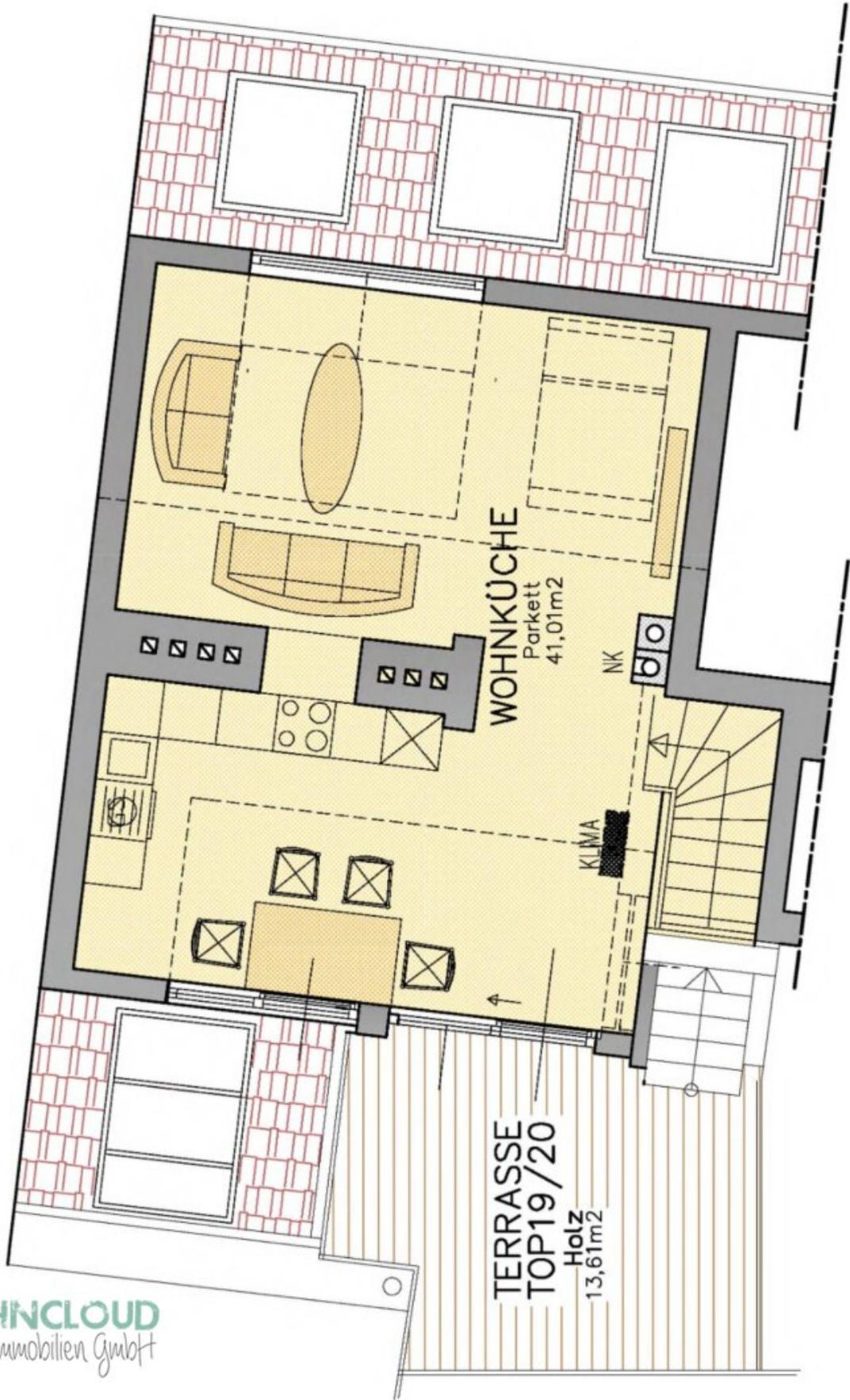
WO:IN:LOUD

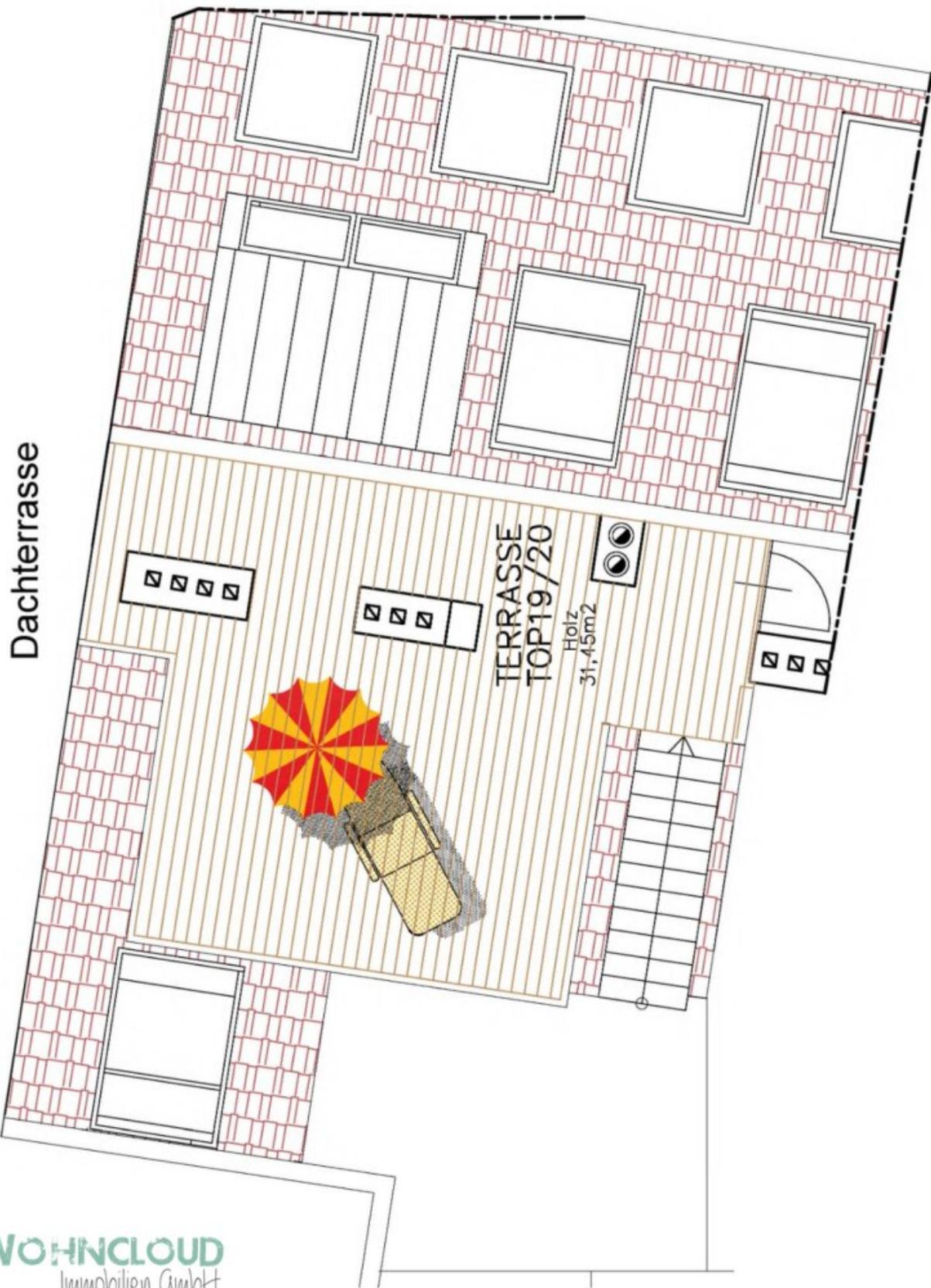


1. GeschloÙ



2. Geschöß





Objektbeschreibung

ZUHAUSE AUF WOLKE 1190 - Licht, Luft & Lebensfreude

WOHNCLOUD - SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

BESCHREIBUNG

Stellen Sie sich vor: Der Espresso dampft, die Morgensonne blinzelt auf die erste Dachterrasse, Wien liegt Ihnen zu Füßen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das mehr ist als nur eine Wohnung – es ist ein Lebensgefühl.

Diese **zweigeschossige Dachgeschosswohnung** in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im begehrten 19. Bezirk verbindet durchdachtes Raumgefühl mit stilvoller Tischler-Handwerkskunst. Drei ruhige Schlafzimmer mit zwei eleganten Bädern im unteren Geschoss schenken Rückzug und Funktion. Ob entspannte Schaumbäder oder die schnelle Dusche vor dem Arbeitstag – alles da, alles durchdacht.

Oben eröffnet sich Ihnen dann der eigentliche Wow-Moment: Das großzügige Wohnzimmer mit Essküche, der knisternde **offene Kamin**, zwei Dachterrassen – eine davon mit Panoramablick bis über den Stadtrand hinaus. Für romantische Abende, ausgelassene Sommerfeste oder stille Momente, in denen man die Welt von oben betrachtet.

Komfort? Aber sicher! **Lift, Klimaanlage, Alarmanlage, maßgefertigte Einbauküche** – hier wurde wirklich an alles gedacht. Und draußen wartet die Stadt mit all ihren Annehmlichkeiten: Öffis, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und Gesundheit – alles vor der Tür.

FAKTEN

- Lage: 1190 Wien (Döbling)
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 144 m²
- 4 Zimmer: davon 3 Schlafzimmer, 1 Wohnbereich, 1 offene Wohnküche mit Ausgang auf Terrassen
- 2 Bäder: 1x Badewanne/Dusche/WC, 1x Dusche/WC – beide mit Fenster
- 2 Terrassen: 1 Dachterrasse ca.32m² mit Stadtblick, 1 Terrasse beim Wohnbereich ca.14m²
- Besonderheiten: Offener Kamin, Klimaanlage, Alarmanlage, Tischlermöbel, Lift
- Stockwerk: Dachgeschoss (zweigeschossig)

MONATLICHE KOSTEN

- Nettomiete zzgl. 10% Ust Eur 2358,40
- Netto Betriebskosten zzgl. 10% USt Eur 323,42
- Umsatzsteuer Eur 268,18
- Monatliche Gesamtmiete Eur 2.950,-

WOHN CLOUD FAZIT

Diese Dachgeschossperle ist wie geschaffen für alle, die das Leben mit Stil genießen wollen. Ob anspruchsvolle **Familien, berufstätige Paare** mit Home-Office-Wünschen oder **Stadtverliebte mit einem Faible für Design und Ausblick** – hier ist Platz zum Leben, Lachen, Arbeiten und Ankommen. Besonders geeignet für alle, die die Vorteile der Stadt nicht missen wollen, aber trotzdem in luftiger Ruhe über den Dingen stehen möchten.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Gefühl.

Genießen Sie die lebendige Atmosphäre der Stadt, während Sie sich in Ihrer **eigenen Oase der Ruhe** entspannen!

Lassen Sie sich von dieser tollen Wohnung begeistern und **beginnen Sie Ihr neues Kapitel in 1190 Wien!**

Ihr WOHN CLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND!

Wir freuen uns auf SIE!

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap