

## Stilvolle Dachgeschosswohnung | 3 Zimmer | Dachterrasse mit grandiosem Blick über Hietzing



**Objektnummer: 6819/333**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.802,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.387,31 €
<b>Kaltmiete</b>	1.605,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,82 €
<b>Heizkosten:</b>	33,64 €
<b>USt.:</b>	163,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Kolitsch**













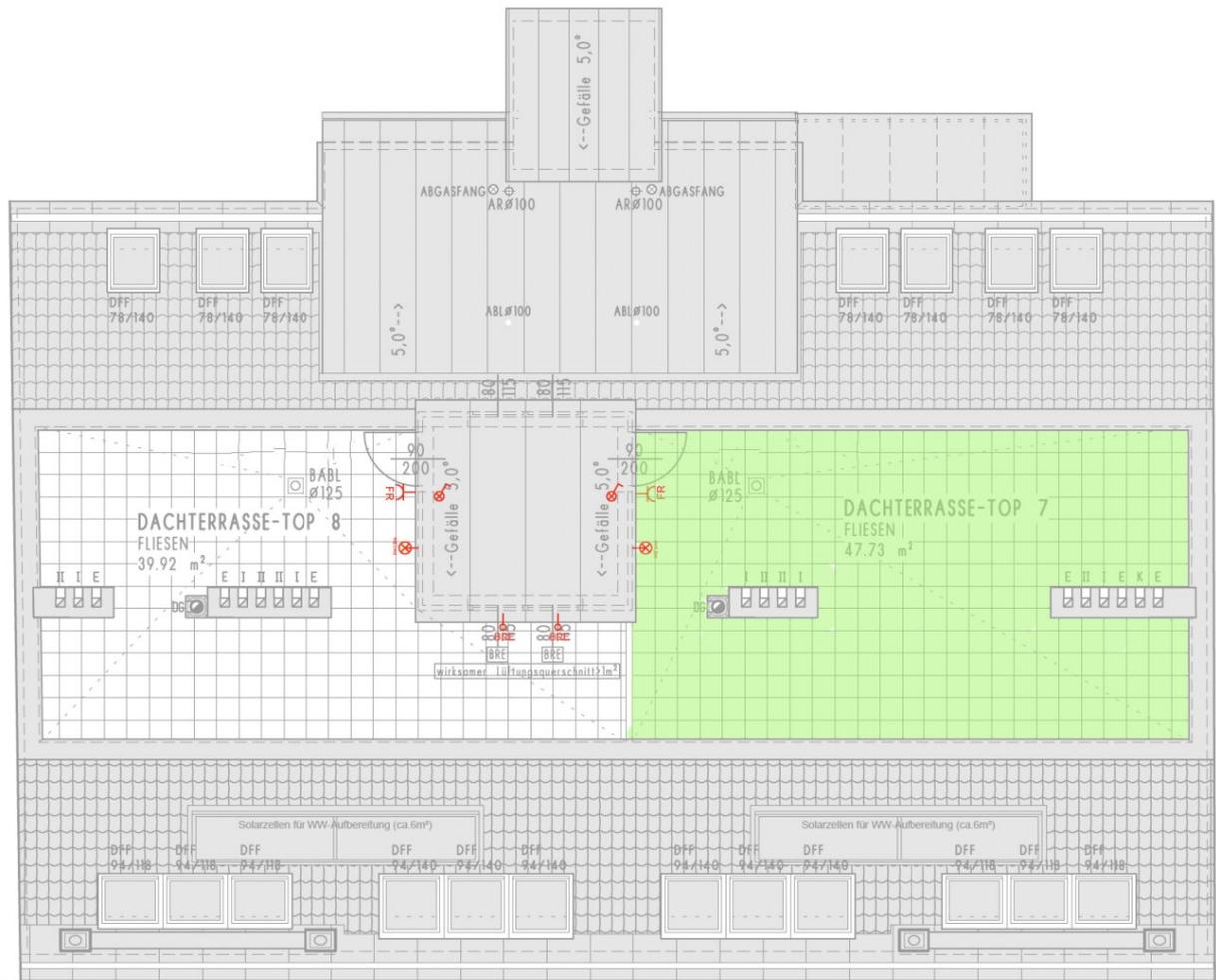












## Objektbeschreibung

**Sie wünschen einen Besichtigungstermin oder mehr Informationen?** Bitte das Exposé anfordern und nach Erhalt abrufen. Dort können Sie dann die genaue Adresse, weitere Informationen einsehen und einen Besichtigungswunsch äußern.

**Notiz:** Da die Wohnung aktuell noch bis 31. Juli bewohnt ist, müssen die Besichtigungstermine vorab mit den Mietern abgesprochen werden. Wir bitten daher um Verständnis.

### Zentral und dennoch ruhig!

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk, in bester Hietzinger Lage, zentral, mit allen Vorzügen des urbanen Lebens, und gleichzeitig in Grünlage, ganz in der Nähe des Königlbergs. Die schöne und moderne Wohnung liegt im Dachgeschoss, ist bequem mit dem Lift zu erreichen, und punktet durch gemütliche, gepflegte, helle und gut bemessene Räumlichkeiten. Die Wohnung verfügt außerdem über eine voll ausgestattete Wohnküche und ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine **hauseigene Solaranlage**. Ein separates WC und 2 Abstellräume für mehr Staufläche befinden sich im Vorraum. Highlight dieser Immobilie ist die große, sonnige Dachterrasse, die über einen separaten Stiegenaufgang erreichbar ist, zum Verweilen einlädt und einen sagenhaften Ausblick über die Dächer Hietzings präsentiert.

Bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an die Infrastruktur bietet diese wundervolle Immobilie eine Ruheoase in grüner Umgebung mit der Möglichkeit zur Erholung und Entspannung.

**Virtueller 3D Immobilien Rundgang: [JETZT STARTEN](#)**

### Fakten | Highlights | Ausstattung

- 3 Zimmer
- Großer Wohn-/Essbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche
- Traumhafte Dachterrasse mit Fernblick
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- 2 Abstellräume
- **Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung**
- Klimaanlage
- Umfangreiche Sockelsanierung

- Großes, trockenes Kellerabteil
- Lift
- Sehr gute öffentliche Anbindung und Infrastruktur
- Zentrale Lage

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.

### **Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap