# 360 Grad Lebensfreude - Sonnenterrasse und viel Platz

**Objektnummer: 7485/198**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

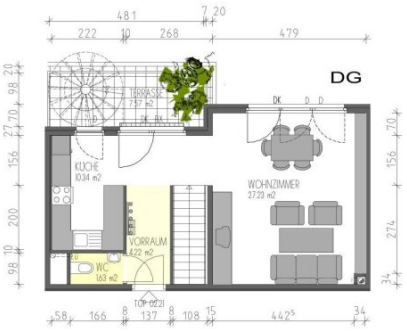
| | |
|---|---|
| Adresse | Am Krautgarten |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2008 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 107,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 156,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 24,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 1.994,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.658,03 € |
| **Kaltmiete** | 1.812,73 € |
| **Betriebskosten:** | 154,70 € |
| **USt.:** | 181,27 € |

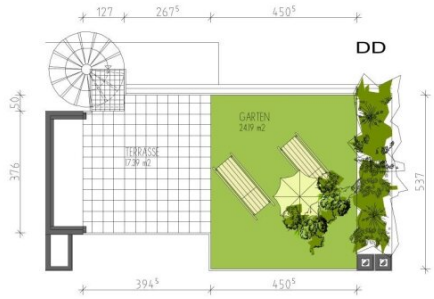
**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Baumgartner**



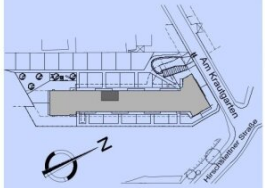
| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE: | 106,55 m² |
| GESAMTFLÄCHE: | 106,55 m² |
| TERRASSE: | 24,96 m² |
| GARTEN: | 24,19 m² |

Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

# WOHNEN AM KRAUTGARTEN

1220 Wien, Am Krautgarten

| | |
|---|---|
| GESCHOSS: | 2.OG+DG+DD |
| TOP: | 02.21 |
| TYP: | D |




## 4-ZIMMER WOHNUNG

Grundriss (Einrichtungsvorschlag und Bepflanzung nicht Vertragsgrundlage)

Man lebt nur einmal. »» Mischek

# Objektbeschreibung

**Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit großer Terrasse, Klimaanlage & Smart Garden**

In absoluter Ruhelage und dennoch bestens angebunden präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette. Das stilvolle Zuhause bietet modernen Wohnkomfort auf drei Ebenen – perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

**Highlights dieser Immobilie:**

? **Dachterrasse mit 360 Grad Rundum-Komfort**
Genießen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen Dachterrasse mit automatischer Bewässerung und einem Rasenmäherroboter – ideal für stressfreies Outdoor-Wohnen.

?? **Klimaanlage**
An heißen Sommertagen sorgt die integrierte Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Wohnbereich.

? **Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen**
**Obergeschoss (Eingangsebene):**

- Vorraum
- Gäste-WC
- Voll ausgestattete Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

**Untergeschoss:**

- Badezimmer mit WC
- Schlafzimmer
- Zwei helle Kinderzimmer (oder Homeoffice/Büro)
- Abstellraum

**Weitere Vorteile:**

- Maisonette-Stil mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen
- Modernes Wohngefühl mit hochwertigen Ausstattungsdetails
- Ein Garagenplatz kann für € 100 monatlich angemietet werden.

**Infrastruktur:**

- S-BAHN Station Hirschstetten in 3 Gehminuten erreichbar
- zahlreiche Supermärkte in der Nähe
- Blumengärten Hirschstetten ums Eck
- Kindergarten (Privat und städtisch) in Gehweite

**Fazit:**
Diese charmante Maisonette verbindet Stadtleben mit Ruhe, Stil mit Komfort und smarte Technik mit Lebensqualität. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap