

**Traumhaft ruhige DG-Wohnung mit Terrasse bei  
U4-Hütteldorf - VOLL MÖBLIERT**



**Objektnummer: 4760/665**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Gesamtmiete</b>	1.599,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.381,59 €
<b>Kaltmiete</b>	1.579,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,37 €
<b>USt.:</b>	19,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

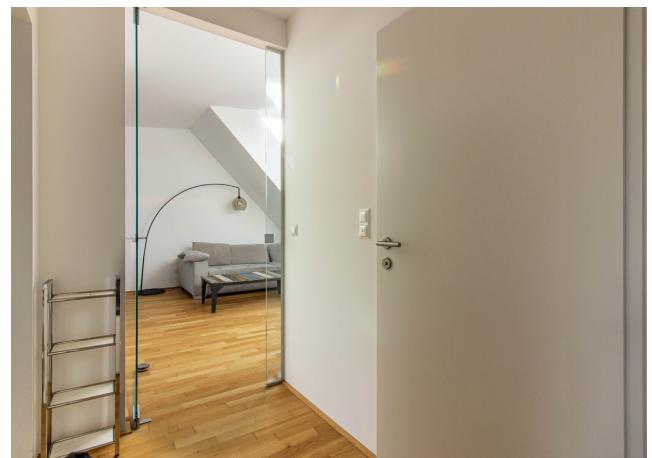
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









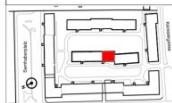




**BUWOG**  
BAUEN UND WOHNEN GESELLSCHAFT MBH  
HEILIGE KAI 131  
1140 WIEN  
TEL: +43 1 8728-1111  
vertrieb@buwog.com  
www.buwog.com

**KEISSLERGASSE 18a**

**STIEGE 3**  
1140 WIEN



**DACHGESCHOSS**

**TOP 11**  
3-ZIMMER-WOHNUNG

WOHNUTZFLÄCHE 72,98 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 6,12 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 4,96 m<sup>2</sup>

Unverbindliche Werklopen. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördeneinfügungen, haustechnischer und sonstiger Veränderungen vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Turkkoten sind Durchgangsdimensionen.  
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.  
Längen-, Höhen- und Flächenangaben ent sprechen den geplanten Maßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig.  
Diese Planung ist nur zur Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Natursubstanz erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und entspricht nicht der tatsächlichen Ausstattung.  
Ebekm-, Servis- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

DATUM OKTOBER 2015



OL - Oberlicht  
 RH - Raumhöhe  
 GH - Geländerhöhe  
 PH - Parapetdhöhe  
 TH - Thürhöhe  
 HHK - Handtuchheizkörper  
 GVK - Gasverdampfungskessel  
 SK - Sicherungskasten



0 1 2 m

# Objektbeschreibung

## WOHNUNG:

Die Wohnung "mit Überblick" im **neu aufgebauten Dachgeschoß** bietet Ihnen eine großzügige Fläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und besteht aus **3 zentral begehbaren Zimmern**. Sie befindet sich in gepflegtem Zustand und wird **inkl. aller Möbel vermietet - Koffer packen - einziehen!**

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die westseitige **uneinsehbare Terrasse**, von der Sie über die Dächer ins Grüne sehen können. Genießen Sie hier entspannte Stunden und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Der gesamte Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Eichen-Vollholzparkett ausgestattet, der die Wohnung nicht nur elegant aussehen lässt, sondern auch leicht zu reinigen ist. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und schafft eine gemütliche Atmosphäre in jedem Raum.

Im Badezimmer gibt es eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Auch für Unterhaltung ist gesorgt, denn die Wohnung verfügt über Kabel/Satelliten-TV.

An den Fenstern sorgt ein Blendschutz für angenehmes Licht und schützt gleichzeitig Ihre Privatsphäre.

Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung und erleichtert das Transportieren von Einkäufen oder schweren Gegenständen.

Die Wohnung wird - vorerst - für die Dauer von **drei Jahren befristet** vermietet.

Folgende Möbel sind in der Wohnung vorhanden:

- Wohnzimmer: Couch, Couchtisch, TV Lowboard
- Küche: Hocker, Kühlschrank
- Arbeitszimmer: Schreibtisch, Sessel
- Schlafzimmer: Bett, Schrank
- Badezimmer: Waschmaschine, Waschtisch etc. ...
- Abstellraum: Regale
- Überall: Lampen

## LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahnanschluss, Straßenbahnen und Busstationen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine perfekte Infrastruktur - alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung im Dachgeschoß in Hütteldorf eignet sich perfekt für Singels, Paare oder als "Ein-Kind"- Haushalt. Der perfekte Mix aus Möblierung, optimaler Lage, Ruhe und Komfort macht sie zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit.

Gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

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 <2.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap