

LOGGIAPARADIES MIT „HIER WILL ICH BLEIBEN" - EFFEKT



LOGGIA

Objektnummer: 1614

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 147,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,61
Gesamtmiete	1.240,00 €
Kaltmiete (netto)	866,75 €
Kaltmiete	1.041,42 €
Betriebskosten:	174,67 €
Heizkosten:	78,69 €
USt.:	119,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Michaela Kühberger-Reiter

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH













Objektbeschreibung

LOGGIAPARADIES MIT „HIER WILL ICH BLEIBEN - EFFEKT

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

Ihr sucht eine Wohnung, die nicht nur „okay“ ist – sondern sich **nach Zuhause anfühlt**? Manchmal ist es nicht die Größe allein, die ein Zuhause besonders macht – sondern das **Gefühl**, das es auslöst.

Und genau das erwartet Dich hier: **ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen** – mitten im begehrten **13. Bezirk** und doch mit einem **Blick ins Grüne**, der Ruhe schenkt.

Ja, genau so fühlt sich diese Wohnung im 2. Stock an: **entspannt, hell, gut geschnitten** – und mit einem Loggia-Platz ins Grüne, der schnell zu eurem Lieblingsspot wird.

70 m² Wohnfläche, 2 Zimmer und eine Aufteilung, die so praktisch ist, dass man sich fragt, warum nicht alle Wohnungen so geplant werden. Ob ihr zu zweit einzieht, Homeoffice integriert oder einfach gerne „ein bisschen mehr Raum“ habt: **Passt**.

Oder ihr macht im Handumdrehen eine **3 Zimmerwohnung aus dem Bestand**, damit auch noch ein Kind oder Besuch bequem Platz hat.

Die **Einbauküche** macht den Alltag unkompliziert (und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein), während das **Badezimmer mit Fenster** mit Tageslicht punktet – ein Detail, das man im Alltag schnell lieben lernt.

Und dann ist da noch Dein persönliches Highlight: **die Loggia** – ein kleines Stück Freiheit, das Du Tag für Tag genießen kannst. Ob Morgenkaffee in frischer Luft oder Abendruhe mit Blick ins Grün: hier spürst Du, was Lebensqualität bedeutet. Kurz gesagt: **Draußen sitzen macht hier plötzlich Sinn. Und Spaß.**

Lift, Zentralheizung und der gepflegte Zustand der Wohnung und des Hauses allgemein runden das Gesamtpaket ab, da heisst es nur noch: **einziehen, ankommen, genießen.**

WOHNCLOUD FAKTEN

- **Lage:** nahe **Roter Berg, Ober St. Veit**
- **Wohnfläche:** ca. **70m²**
- **Zimmer:** **2 Zimmer**, aus denen man leicht 3 Zimmer machen kann
- **Highlight:** ca. **9m² Loggia** mit **schönem, ruhigen Grünblick**
- **Wohnambiente:** hell, freundlich, gepflegt
- **Ausstattung:** **Parkett & Fliesen**
- **Küche:** **Einbauküche** im Extraraum
- **Bad:** Badezimmer **mit Fenster** und **Badewanne**

- **Heizung:** Zentralheizung mit **Gas**

MONATLICHE KOSTEN

Gesamtmiete brutto EUR 1.145,57,- inkl. BK und Ust

Gesamtmiete brutto EUR 1.240,- inkl. BK und Ust und inkl. Heizung

* Nettomiete EUR 866,75 zzgl. 10% Ust

* Netto Betriebskosten EUR 174,67 zzgl 10% USt

* Netto Heizkosten EUR 78,69 zzgl 20% USt

* Umsatzsteuer EUR 119,89

WOHNCLOUD FAZIT

Ein stimmiges Gesamtpaket im 13. Bezirk: Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung, Loggia mit Grünblick** und komfortable Ausstattungsmerkmale. Die Lage nahe dem Roten Berg verbindet Ruhe und Grün mit ausgezeichneter Infrastruktur und guter Anbindung. Eine Immobilie, die **Wohnqualität spürbar macht**.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap