

# Hietzing: Traumhaftes Luxus-Penthouse - Lichtdurchfluteter Architekten-Ausbau

1130 Wien, Österreich  
Nähe: Hietzing - Althietzing



## Eckdaten Objektnummer 11480

**Wohnfläche:** ca. 184 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 184 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** kurzfristig

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Baujahr:** ca. 2018

**Letzte Generalsanierung:** 2018

**Letzte Sanierung:** 2018

**Heizung:** Etagenheizung, Fußbodenheizung

**Stockwerk:** 2. DG / Dachgeschoß

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 3

**Terrasse:** 1 (ca. 12,8 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 4,9 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 2

**WCs:** 3

**Gesamtmiete\*:** 2.990,00 €

**Miete:** 2.367,95 €

**Betriebskosten:** 350,23 €

**Umsatzsteuer:** 271,82 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 2.990,00 €

**Kaution:** 11.960,00 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 05.01.2022

**Heizwärmebedarf:**  173 kWh/m<sup>2</sup>a

## Ihr Ansprechpartner:



Stefan Luschnig

**Mobil:** +43 676 554 0 884

**Telefon:** +43 676 554 0 884

**E-Mail:** sl@engelreal.at

## Detailbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieses echte Penthouse (Liftausgang direkt in der Wohnung) in hochwertiger Ausführung und Ausstattung!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin für diesen wahr gewordenen Wohnraum!

### Wohnung/Fläche:

Dies Traumwohnung befindet sich in der obersten Etage des Hauses und besticht unter anderem durch folgende Merkmale:

- echtes Penthouse - direkte Liftzufahrt und kein direkter Nachbar
- stimmiges Raumkonzept vereint perfekt Großzügigkeit und Funktionalität
- riesiger, südseitig orientierter, sonnendurchfluteter Wohnbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- offener Kamin im Wohnraum!
- zwei großzügige, getrennt begehbare Schlafräume
- tolle, geschmackvoll ausgeführte Sanitärräume - Bad mit freistehender Wanne
- starker architektonischer Gesamtentwurf
- beste Ausstattung: Klimaanlage, Fußbodenheizung, Außenbeschattung, etc.
- traumhafte offene, zum Wohnraum orientierte Küche

### Lage:

Durch die Nähe zu den U4-Stationen "Hietzing" und "Braunschweigasse" ist die Wohnung perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden (diverse Straßenbahn- und Buslinien, sowie U-Bahnlinie U4) und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl von Restaurants und Cafes stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

### Gebäude:

Die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in absolutem Topzustand.

Durch eine neue Liftanlage gelangt man mühelos in das Dachgeschoß - direkte Liftzufahrt in die Wohnung!

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte **Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** und **dachterrassen.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Ausstattung

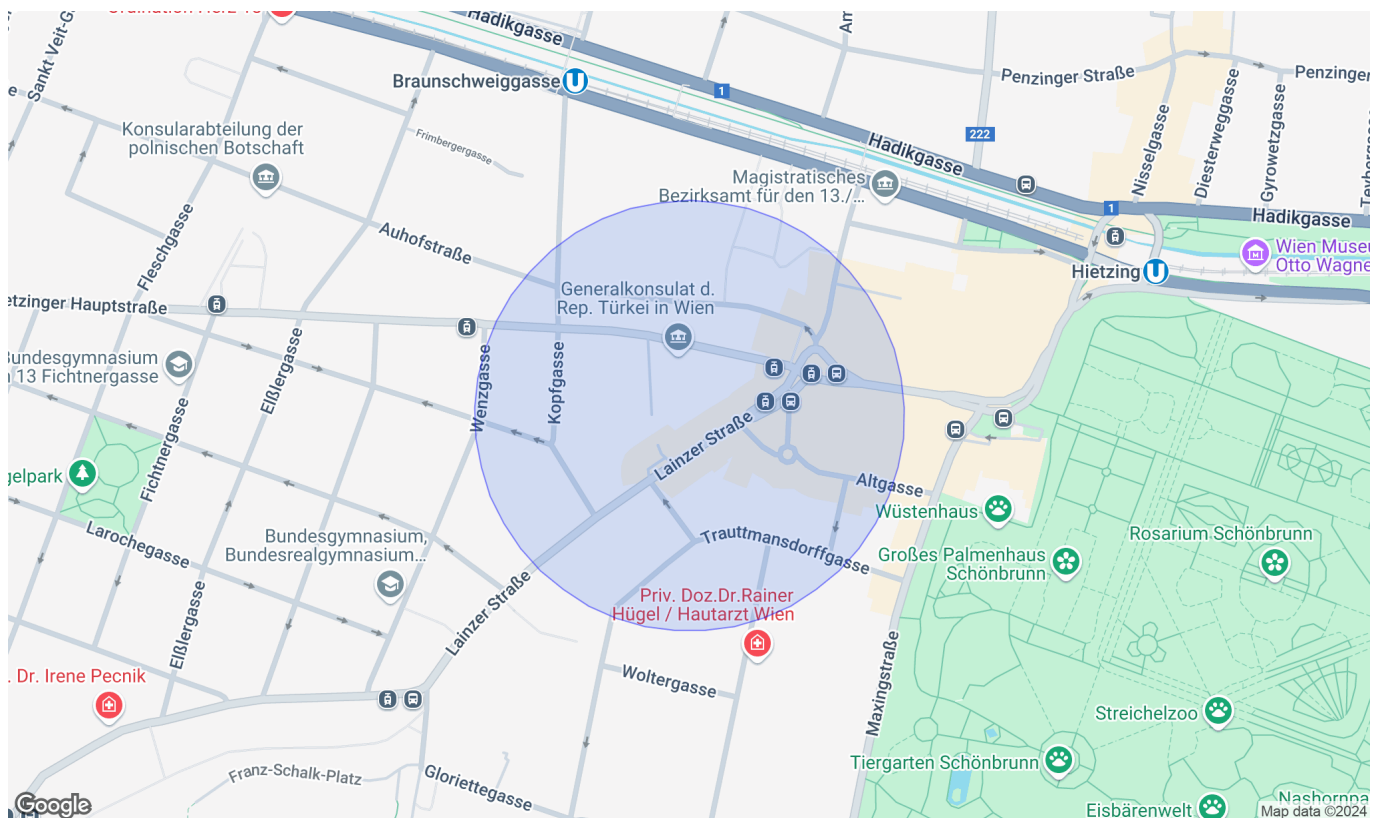
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel /

Satelliten-TV, Klimaanlage, Bidet, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung

# Lage

Hietzing - Althietzing

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

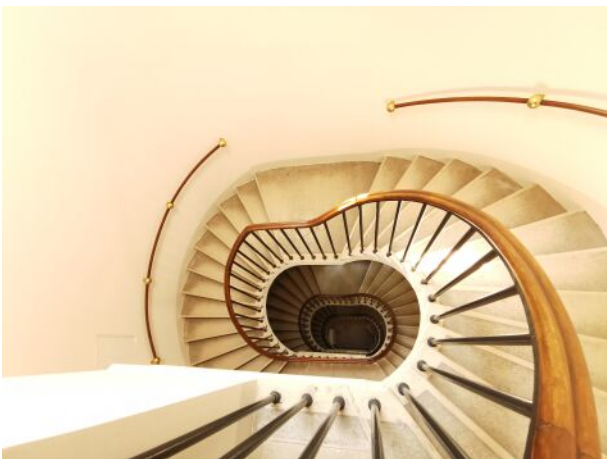
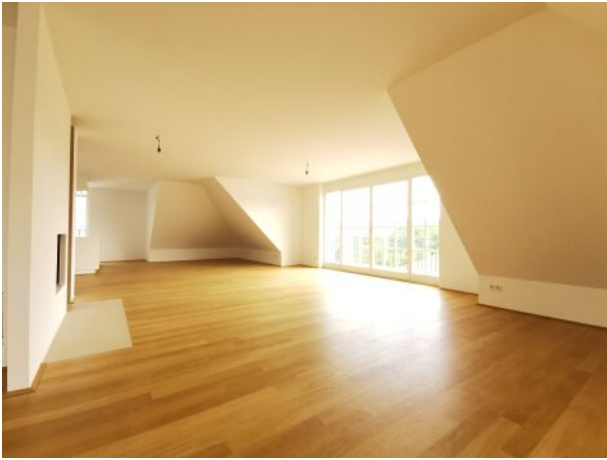
### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

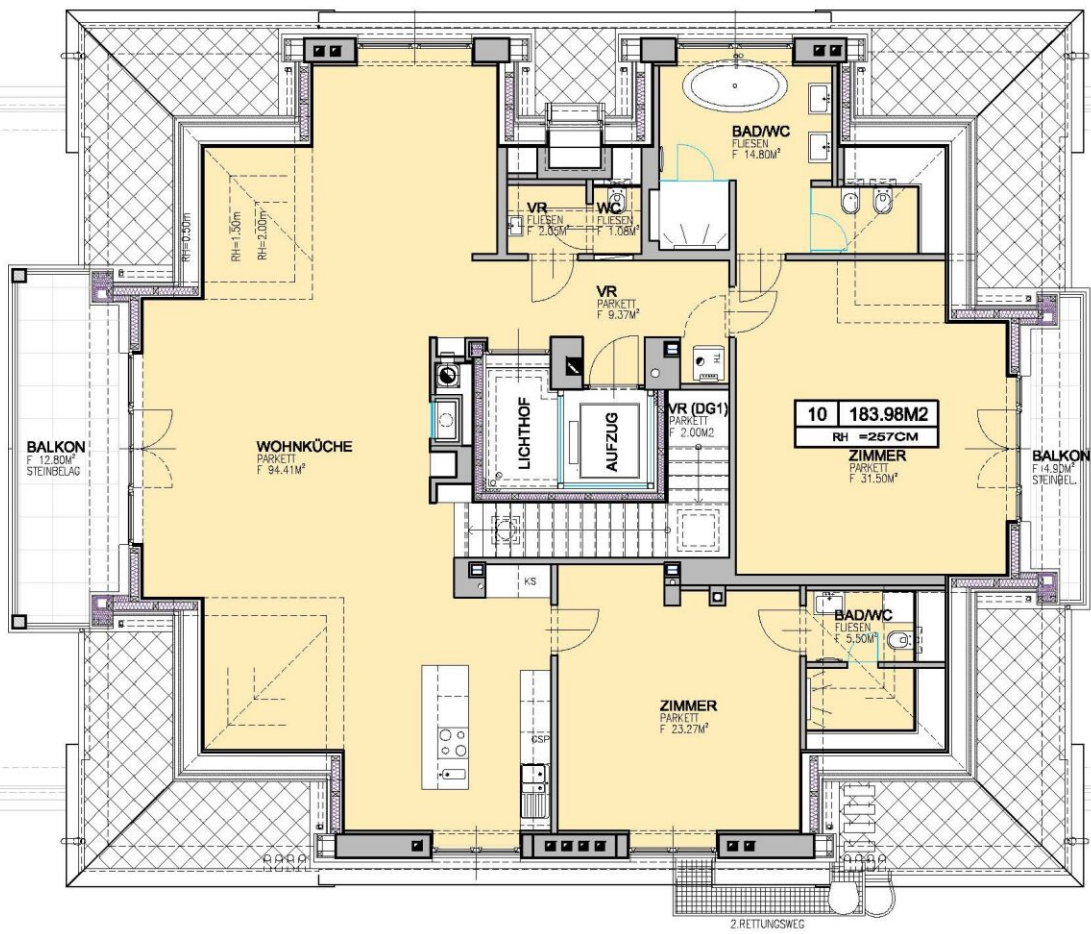
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m









RISS 2.DACHGESCHOSS