



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 187970

erstellt am : 25.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2088€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

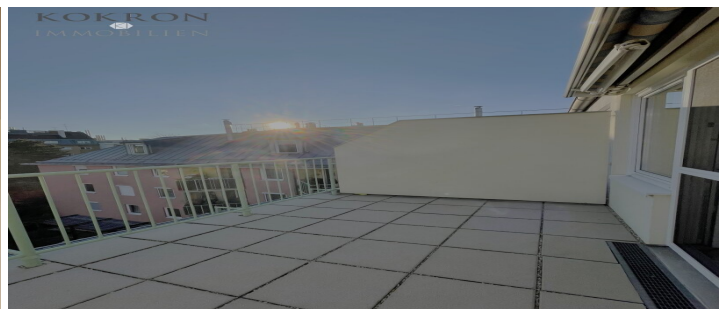
Klaus Walchhofer

Tel: +43 664 21 60 824

walchhofer@kokron-immobilien.at

Nutzfläche: 112.91m<sup>2</sup>

## Tolle Dachgeschoßwohnung mit Süd-Terrasse!



Mit einer großzügigen Fläche von ca. 112m<sup>2</sup> und vier hellen Zimmern bietet diese gepflegte Traum-Dachgeschosswohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Raumaufteilung, sondern auch durch die südseitige Terrasse, die Ihnen atemberaubende Ausblicke über die Dächer Wiens bietet.

Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn ? alle Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist schnell zu erreichen, sodass Sie auch Ausflüge in die Umgebung problemlos planen können.

Neben der perfekten Anbindung überzeugt die Umgebung durch eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar und sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit. Familien mit Kindern werden die Vielzahl an Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Natur verzichten zu müssen? Parks und Erholungsgebiete sind in der Umgebung ebenfalls gut erreichbar.

Sie betreten diese Wohnung über einen geräumigen Vorraum, der Ihnen einen zusätzlichen Abstellraum bietet und von dem Sie bequem in die restlichen Teile der Wohnung gelangen.

Der Vorraum bietet Zugang zur voll ausgestatteten Küche (ca. 8,5m<sup>2</sup>), dem südseitigen Wohnzimmer (ca. 25,8m<sup>2</sup>), dem separaten WC mit Handwaschbecken und einem praktischen Verbindungsgang mit jeder Menge Stauraum im Wandverbau und einem zusätzlichen Abstellraum.

Dieser Verbindungsgang bringt Sie zu einem größeren nördlich-ausgerichteten Zimmer (ca. 19,3m<sup>2</sup>), dem modernen Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine und 2 südlich-ausgerichteten Zimmern (ca. 13,7m<sup>2</sup>, bzw. 12m<sup>2</sup>).

Einer der beiden Räume ist durch eine Schiebtüre mit dem Wohnzimmer verbunden, wodurch Sie hervorragend auch von dieser Seite durch die Wohnung gehen können.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Süd-Terrasse (ca. 8,7m<sup>2</sup>), von wo Sie über den grünen Innengarten (mit hauseigenem Spielplatz) den Fernblick in der Sonne genießen können.

Ihr Kellerabteil (ca. 1,6m<sup>2</sup>) erreichen Sie direkt mit dem Lift.

Im Haus stehen Ihnen nicht nur der Spielplatz, sondern auch ein Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung!

Hard Facts:

Wohnfläche: ca. 112m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Süd-Terrasse: 8,7m<sup>2</sup>

Küche mit sämtlichen Geräten : 1

Bad mit Dusche und Waschmaschine: 1

WC: 1

2 Abstellräume

Gang mit großzügigem Schranksystem

Heizungsart: Fernwärme

Kellerabteil: 1,6m<sup>2</sup>

Stockwerk: Dachgeschoß mit Lift

Miete: ? 2.200,- inkl. BK

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Walchhofer

Tel: +43 664 2160824

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt;500m Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.000m Höhere  
Schule &lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 112.91m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 31.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.04m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2088€

Kaution: 6000€

Nebenkosten: 223€

## Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Walchhofer

Tel.: +43 664 21 60 824

E-Mail: walchhofer@kokron-immobilien.at