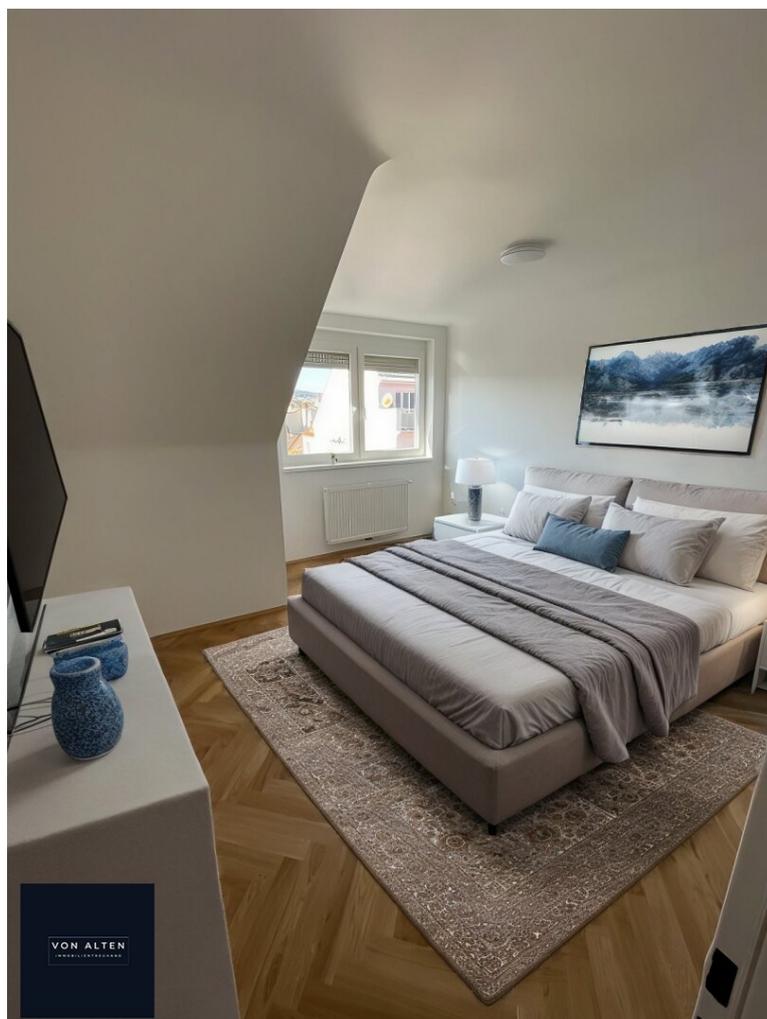


## **Befristet vermietet: Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern und 13 m<sup>2</sup> Terrasse**



**Objektnummer: 8425/85**

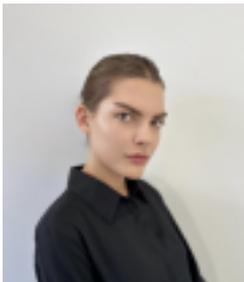
**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,03
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucie von Alten**

von Alten Immobilienreuehand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

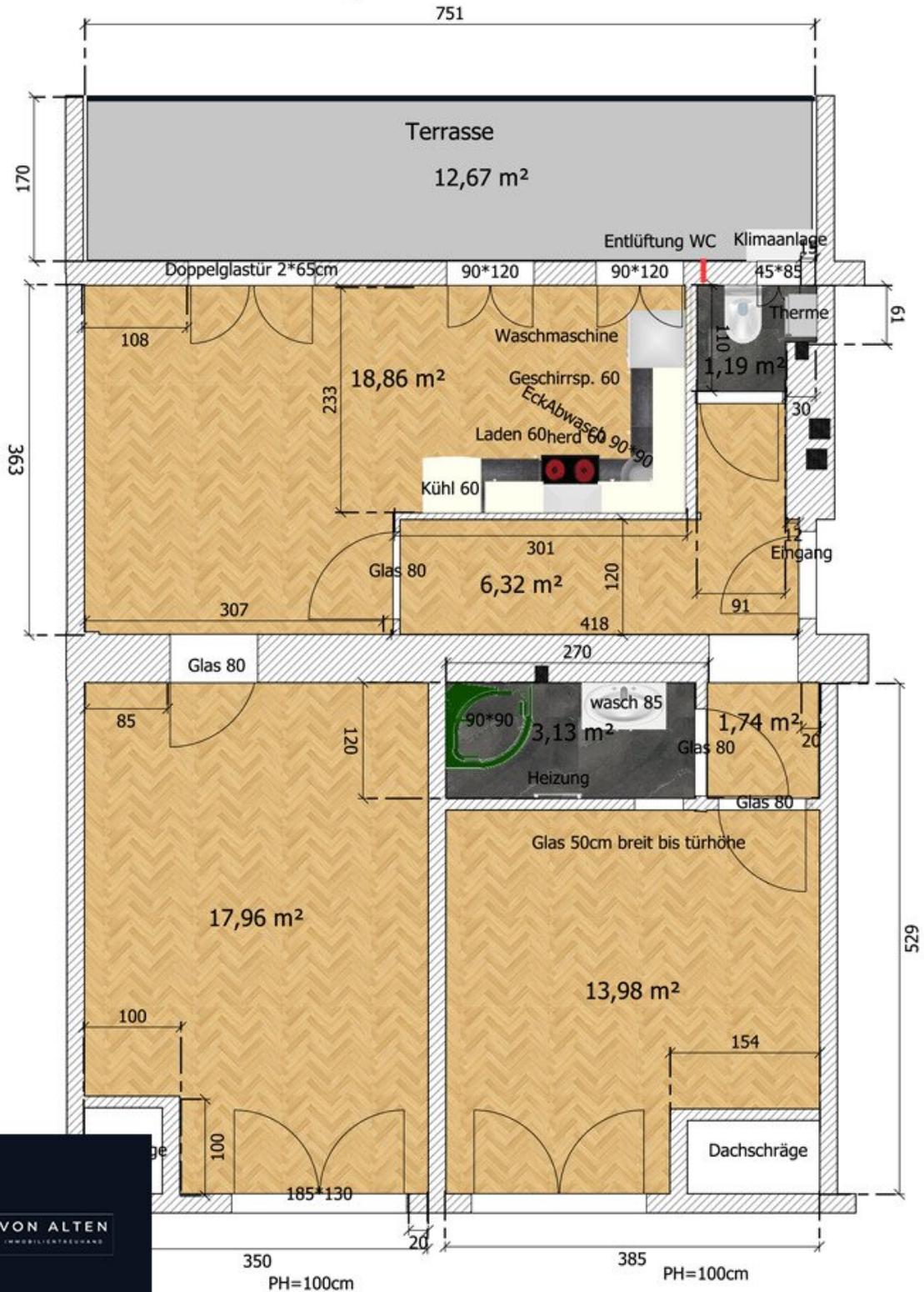
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





PH=85cm  
RH=245cm



## Objektbeschreibung

### Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + befristet vermietet bis: Ende November 2026
- + aktueller netto Mietzins: € 707,33
- + Baujahr 1955
- + Letzte Sanierung der Wohnung 2021
- + ca. 63 m<sup>2</sup> WNFL zzgl. Terrasse ca. 13 m<sup>2</sup>
- + 2 Zimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Abstellraum
- + elektrische Markise und Rollos
- + Klimaanlage
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

### Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung**. Das Haus wurde im Jahr **1955** errichtet. Die **2021 sanierte** DG-Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 63 m<sup>2</sup>** und **Terrasse** mit **ca. 13 m<sup>2</sup>**:

Vom Eingangsbereich erreicht man die **Wohnküche** mit **Einbauküche** und **Waschmaschinenanschluss** sowie die **separate Toilette**. Der Wohn-Essbereich bietet Zugang zur Terrasse. Außerdem ist der **Abstellraum** direkt vom Entrée aus zugänglich. Über diesen erreicht man auch das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche** und einem **Waschbecken** ausgestattet ist. Die **zwei (Schlaf-) Zimmer** sind separat über den Eingangsbereich bzw. über den Wohn-Essbereich zugänglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage** in jedem Zimmer, die sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen genutzt werden kann. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis **Ende November 2026 befristet vermietet**.

*\*\*\*Das Titelbild wurde virtuell möbliert\*\*\**

## **Die Lage**

Die Wohnung liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants** sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu den grünen Erholungsgebieten wie dem **Pezzlpark** oder dem **Schwarzenbergpark** bietet viel Freiraum für Naturliebhaber und aktive Erholung, während gleichzeitig **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants** in wenigen Minuten erreichbar sind.

## **Öffentliche Anbindung**

Die **Straßenbahnhaltestelle Antonigasse (Linie 42)** erreicht man in **ca. 4 Gehminuten**.

Die **Straßenbahn- und Bushaltestelle Rosensteingasse (Bus Linie N43 und Straßenbahn 9, 43)** ist **ca. 4 Gehminuten** entfernt.

Weiters ist die **U-bahn-Station Alser Straße (Linie U6)** mit der Straßenbahnlinie 43 in wenigen Minuten erreichbar.

Dadurch ist eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum bzw. zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten geboten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap