

Sonnige 3-Zimmerwohnung am Puchsbaumplatz



Objektnummer: 5309

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	82,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m ² * a

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

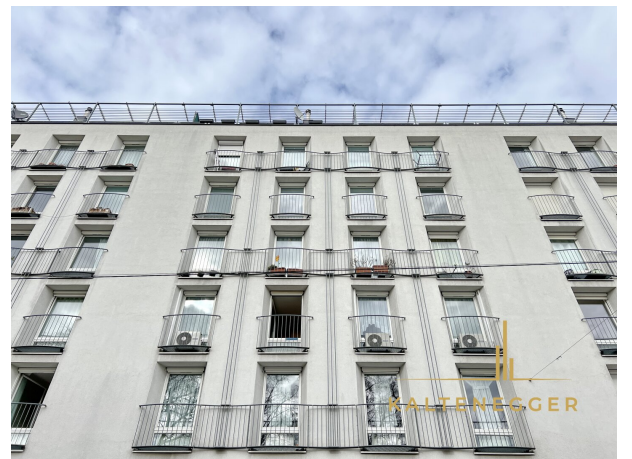




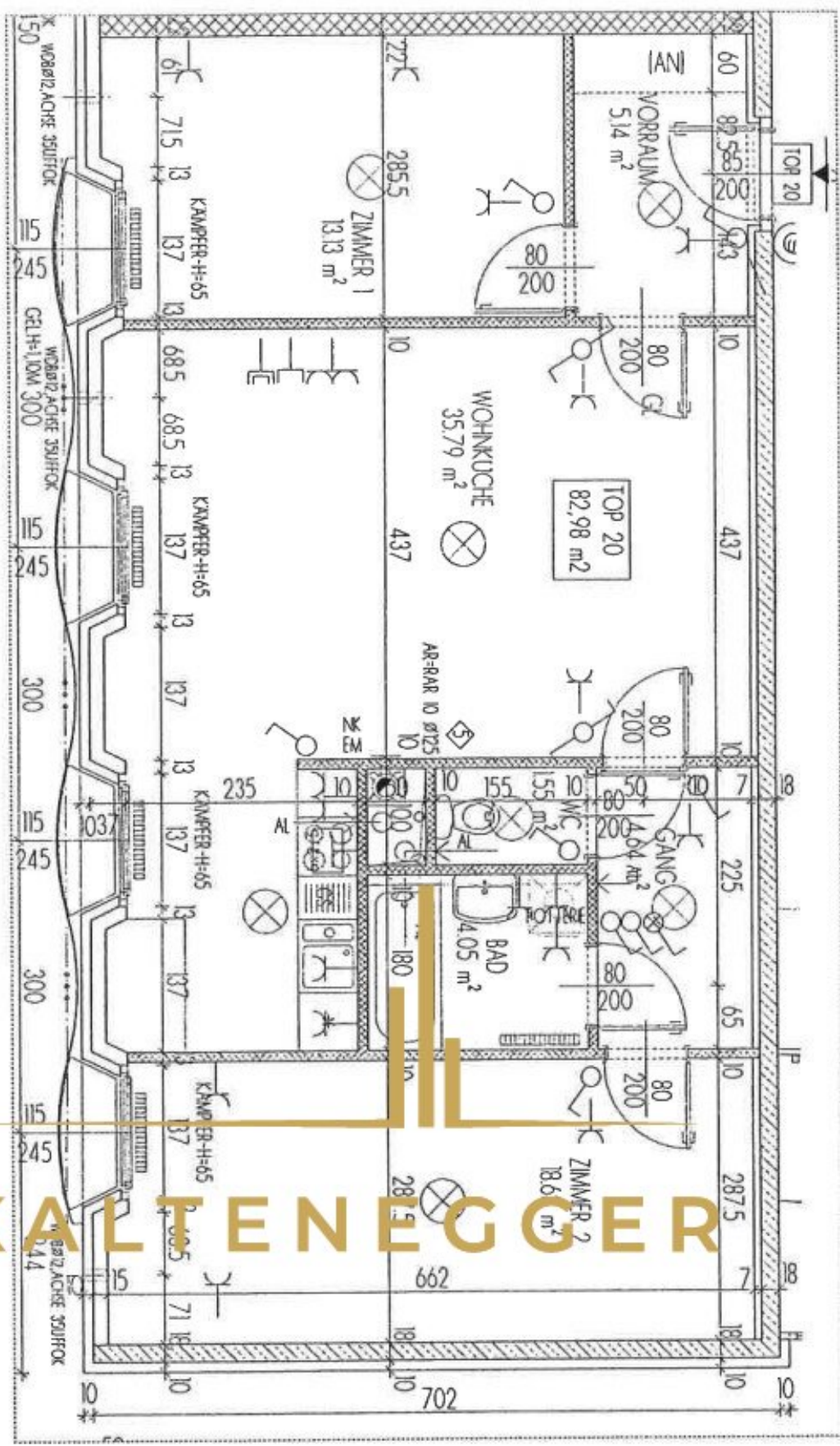












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Am **Puchsbaumplatz**, im **3. Liftstock**, gelangt diese nach **Süden ausgerichtete 3-Zimmerwohnung** mit **rund 83 m²** zur befristeten Vermietung (5 Jahre). Die Wohnung besticht durch ihre **helle Atmosphäre**, die **großzügige Raumaufteilung** und die freie Sicht über den Puchsbaumpark. Die Süd-Ausrichtung sorgt für eine optimale Lichtdurchflutung den ganzen Tag über und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

AUFTEILUNG DER WOHNUNG

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der mit einem praktischen Schrank ausgestattet ist und ausreichend Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie in die verschiedenen Wohnbereiche.

- **Vorraum mit Schrank:** Funktionaler Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Ablage.
- **Großzügige Wohnküche (ca. 36 m²):** Der Mittelpunkt der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die viel Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Wohnecke bietet. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und einen herrlichen Blick in den Park.
- **Schlafzimmer (ca. 19 m²):** Ideal als Hauptschlafzimmer nutzbar, mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank.
- **Weiteres Schlafzimmer (ca. 13 m²):** Vielseitig verwendbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Badewanne, Handwaschbecken und einem fixen Anschluss für eine Waschmaschine.
- **Separates WC:** Zusätzlicher Komfort durch ein separates Gäste-WC.

WEITERE HIGHLIGHTS

Die Wohnung bietet nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten für den Alltag:

- **Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung:** Genießen Sie den Weitblick über die Stadt und den Puchsbaumpark. Die Dachterrasse ist ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.
- **Indoor-Spielraum im Erdgeschoss:** Ein besonderes Highlight für Familien. Hier können Kinder wetterunabhängig spielen.
- **Innenhof mit Kinderspielplatz:** Ein sicherer und grüner Raum für die jüngsten Bewohner zum Toben und Spielen.
- **Zwei Fahrradabstellräume:** Bequeme Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrräder.
- **Waschküche mit Waschmaschinen und Trockner**
- **Kellerabteil zur privaten Nutzung:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

VERSORGUNGSKOSTEN

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Heizkosten, Stromkosten und Internetkosten sind nicht im Mietpreis enthalten.

INFRASTRUKTUR

Die Lage der Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung im Grünen. Direkt gegenüber befindet sich der Puchsbaumpark, der zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen einlädt.

Die ausgezeichnete Infrastruktur umfasst zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind bequem erreichbar und garantieren eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Bezirke.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.