

Luxus Wohnung am Wienerberg inkl. Garage und Wellness



Wohnzimmer

Objektnummer: 4293

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hertha-Firnberg-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2003
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.868,75 €
Kaltmiete	2.175,00 €
Betriebskosten:	179,89 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



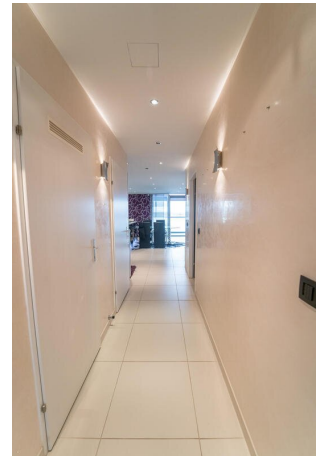
Rafael Gartner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Str. 88-90

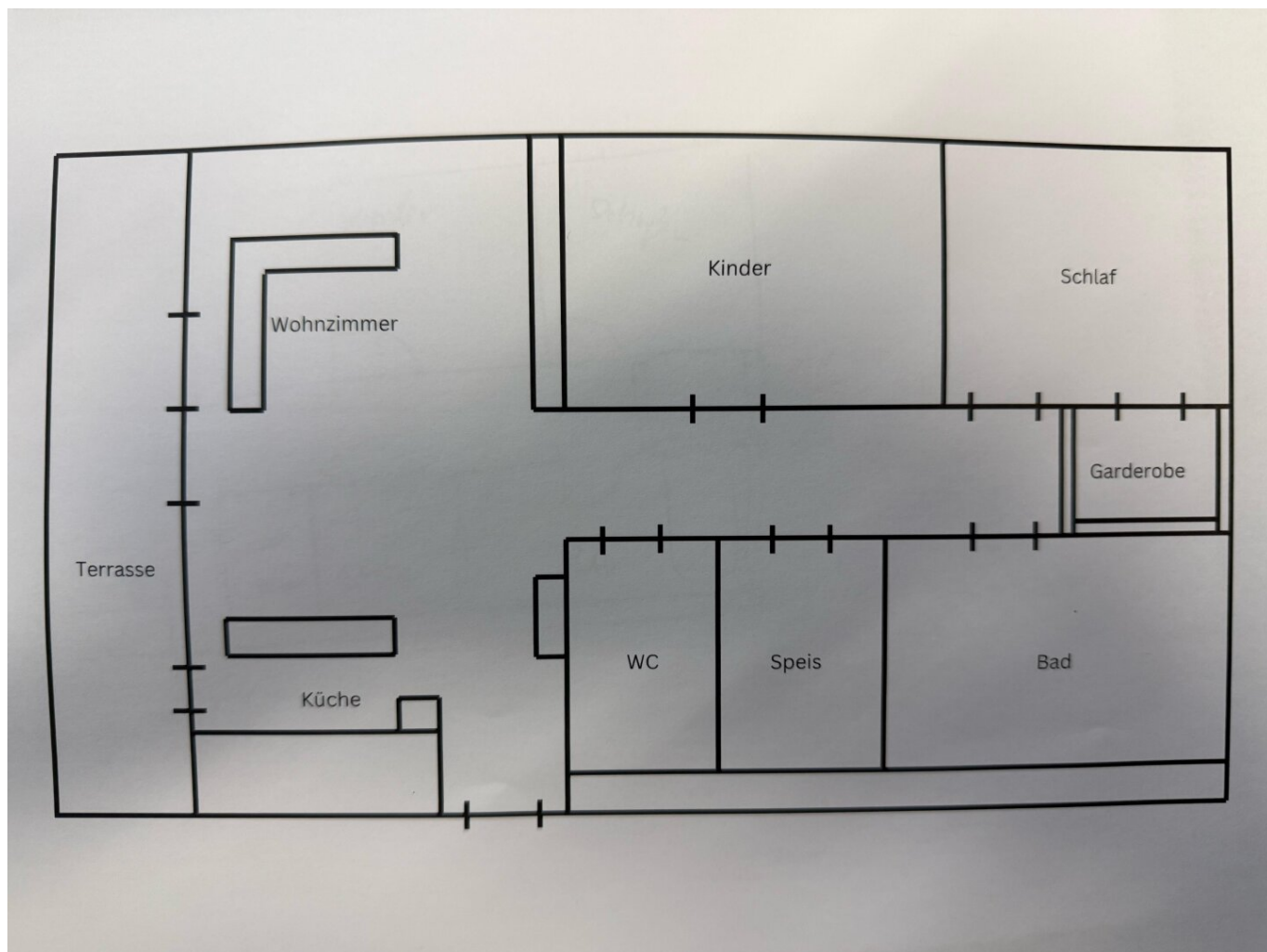












Objektbeschreibung

Objektdaten

- **Adresse:** Hertha-Firnberg-Straße, 1100 Wien
- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Zimmer:** 3 (2 Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnsalon mit integrierter Küche und Essbereich)
- **Bad:** 1
- **WC:** 1
- **Stockwerk:** 7. Liftstock
- **Besonderheiten:** Loggia, Klimaanlage, Jalousien zum Abdunkeln, Rooftop-Pool & Wellnessbereich

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **Luxus-Neubauwohnung** besticht durch ihre **moderne Architektur, edle Materialien** und durchdachte Raumaufteilung. Aufgeteilt auf insgesamt **3 Zimmer**, befinden sich neben dem **großzügigen Wohn- und Essbereich** (mit integriertem Küchenbereich) **2 helle Schlafzimmer**, ein modernes **Badezimmer**, ein separates **WC** sowie **1 Abstellraum**. Durch die **großflächigen Fenster** wird der Wohnraum mit Tageslicht durchflutet; bei Bedarf können Sie mithilfe der integrierten Jalousien den Lichteinfall individuell regeln.

Die **Loggia** bietet einen **herrlichen Weitblick** auf die umliegende Stadtlandschaft. Eine **Klimaanlage** sorgt für angenehme Temperaturen, insbesondere in den warmen Sommermonaten.

Die Wohnung ist bis auf das Bett **vollmöbliert** und eignet sich daher ideal für anspruchsvolle Mieter oder Eigennutzer, die eine sofort beziehbare, hochwertige Ausstattung schätzen.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Edle Oberflächen** und hochwertige Materialien
- **Offene Küche** im Wohnbereich, vollständig eingerichtet
- **Großzügiger Essbereich** mit Übergang in den Wohnsalon
- **Klimaanlage** für eine optimale Raumtemperatur
- **Jalousien** zur individuellen Lichtregulierung
- **Loggia** mit Weitblick
- **Outdoorpool, Sauna, Fitness- und Wellnessbereich** am Dach (gemeinschaftliche Nutzung)
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **7. Liftstock** für mehr Ruhe und Ausblick

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Lage des 10. Bezirks** (Favoriten), nahe **Wienerberg**. Hier profitieren Sie sowohl von einer hervorragenden **Nahversorgung** als auch von weitläufigen **Grün- und Erholungsflächen**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

- **Verkehrsanbindung:**
- Mehrere **Buslinien** in kurzer Gehdistanz

- Schnelle Erreichbarkeit der **U-Bahn** und des **Bahnhofs** (z. B. Hauptbahnhof)
- Gute Anbindung an die **Südosttangente (A23)** und die **Südbahn (A2)**
- **Naherholungsgebiet Wienerberg**: Ideal für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge und Erholung

Sonstiges

- Die Wohnung ist ab **Juli** beziehbar, das Mobiliar (ausgenommen Bett) verbleibt in der Wohnung.
- **Energiedaten:**
- Energieausweis liegt vor
- **HWB:** 41,20
- **HWB-Klasse:** B

Fazit

Diese exklusive Wohnung vereint **urbanen Komfort** mit **hoher Lebensqualität**. Die erstklassige Lage, die perfekte **Verkehrsanbindung** und das **hochmoderne Gebäude** mit Rooftop-Pool und Wellnessbereich machen dieses Objekt zu einer absoluten **Rarität** am Wiener Immobilienmarkt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap