

Rosenhügelstraße, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9711

Dachgeschosswohnung in ruhiger Innenhoflage mit Terrasse, Top Ausstattung,



Ihr Ansprechpartner

Team Brehm

01 595 21 80

immobilien@brehm.at

Dachgeschosswohnung in ruhiger Innenhoflage mit Terrasse, Top Ausstattung,



Lage

Das Haus liegt in der Rosenhügelstraße in einem Innenhof in der Nähe von der S-Bahnstation Hetzendorf

Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Angaben zur Bonität bearbeitet werden.

Die 2 Zimmer Terrassenwohnung mit einer **Wohnfläche von ca. 64 m² und einer Terrassenfläche von 5 m²** befindet sich im **3. Stock** (=Dachgeschoß) eines Neubaus **OHNE LIFT** (insgesamt 68 Stufen) und gelangt ab sofort für 5 Jahre zur Vermietung. Die Energiekosten (WW, Heizung und Strom) wurden vom letzten Bewohner mit etwa. 100 € gesamt angegeben. Die Dachschrägen sind ideal genutzt und bieten viel Stauraummöglichkeiten. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben.

RAUMAUFTeilUNG:

Vom gefliesten **Vorraum sind alle Räume getrennt begehbar.**

Die **helle Küche** ist sehr gut ausgestattet (Ober und Unterschränke, Cerankochfeld, Backrohr, **Geschirrspüler**, Kühlschrank, extra Tiefkühler, Waschbecken mit Abtropffläche) und verfügt über ein **Fenster in den ruhigen Innenhof**. Vom Gang aus erreichen Sie außerdem das Badezimmer mit Fenster, **Badewanne und Dusche** sowie einer **Waschmaschine**. Die Toilette befindet sich getrennt vom Bad im Nebenraum. Am Ende des Flurs befindet sich das 19m² große Schlafzimmer, das Richtung Osten in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Das Bett wurde bereits entfernt.

Grundsätzlich ist angedacht, dass der eine oder andere Schrank (Spiegelschränke) in der Wohnung bleiben. Wenn Sie die Wohnung ohne Schränke anmieten wollen, so kann dies mit der Vermieterin ebenfalls vereinbart

werden.

In der Dachschräge sorgt eine verschließbare Nische für extra Stauraum. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das in den Nordwesten ausgerichtete Wohnzimmer (21m²) sowie die Terrasse (5m²) mit Grünblick. In der Wohnung befindet sich mehrere Möbelstücke, die die Vermieterin gerne zur Verfügung stellt.

Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt, die sich im Flur befindet. Sie ist sofort bezugsbereit.

LAGE IM DETAIL

Bahnhof, Banken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, etc. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle (56a & 58b) sowie die Straßenbahnlinie 62 ist ca. 100 m entfernt. In wenigen Gehminuten oder mit der 62er erreicht man die S-Bahnstation Wien Hetzendorf.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 5,44 m ²	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	teilmöbliert
Terrassen:	1	Heizung:	Etagenheizung
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1997
		Energieausweis	
		Gültig bis:	16.09.2030
		HWB:	 82 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,03

Ausstattung

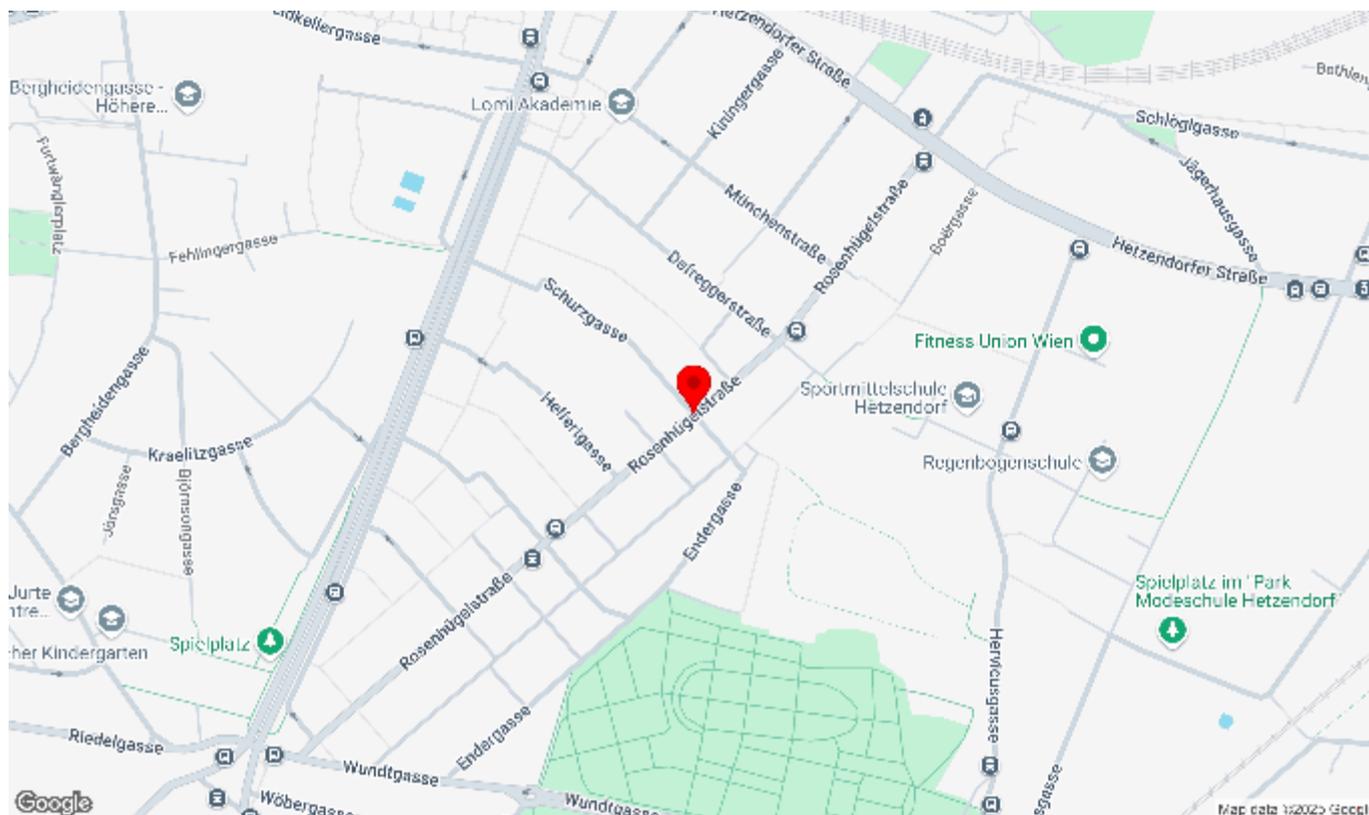
Boden:	Fliesen, Kunststoffboden	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuern:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
		Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Lage

Rosenhügelstraße, 1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	300 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.200 m

Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	725 m
Einkaufszentrum	2.050 m

Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	1.950 m
Straßenbahn	450 m
Bahnhof	1.275 m
Autobahnanschluss	1.825 m

Kinder & Schulen

Schule	350 m
Kindergarten	250 m
Universität	2.800 m
Höhere Schule	2.950 m

Sonstige

Geldautomat	950 m
Bank	950 m
Post	950 m
Polizei	1.150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap