

Exposé

Wohnung in Wien

Urbanes Wohnen im Grünen



Objekt-Nr. OM-418839

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Hütteldorfer Straße 269-271
1140 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.350 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	70,80 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	73,79 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	206 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung liegt im 2.Obergeschoss einer modernen Neubau-Wohnhausanlage in der Hütteldorfer Straße und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihr hochwertiges Wohnambiente.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bietet ideale Voraussetzungen für eine stilvolle Küchenzeile und schafft ein einladendes Zentrum des täglichen Lebens. Zwei helle, gut geschnittene Schlafzimmer sorgen für viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Das elegante Badezimmer mit Walk-in-Dusche und integriertem WC, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellnische runden das Raumangebot perfekt ab.

Das absolute Highlight ist der sonnige Südbalkon mit edlem Natursteinboden – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Träumen, begleitet von einem beeindruckenden Fernblick ins Grüne.

(**Bei den auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenständen handelt es sich um ein virtuelles Staging.

Dies dient zur Präsentationszwecken und ist nicht Teil des Kaufgegenstandes.**)

Besichtigungen voraussichtlich ab 24.01.2026 möglich

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien und modernste Technik:

- *) Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- *) Edle Innentüren aus Holz
- *) Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren für maximale Sicherheit
- *) Exklusive Parkettböden in CHALE Landhausdielen 190 Eiche
- *) Feinsteinzeug-Fliesen im Format 30 × 60 cm
- *) Hochwertige LAUFEN-Sanitärmöbel und GROHE-Armaturen
- *) Moderne digitale Videogegensprechanlage
- *) Außenliegende, elektrische Raffstores an allen Fenstern
- *) Wasser- und Stromanschlüsse am Balkon
- *) Hochwertige Natursteinplatten auf allen Außenflächen
- *) Effiziente Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- *) Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- *) Aufzug in alle Stockwerke

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Lage des 14. Bezirks und verbindet urbanen Komfort mit erstklassiger Infrastruktur. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die

Straßenbahnlinien 52 und 49, den Autobus 47A sowie die U-Bahn-Linie U4 ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Bildungseinrichtungen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie das Hanusch-Krankenhaus – alles bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Grünanlagen in der Nachbarschaft laden zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum prachtvollen Schlosspark Schönbrunn, der in nur etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist und mit seinen weitläufigen Gärten und historischen Anlagen ein außergewöhnliches Freizeit- und Erholungsangebot bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Vorraum

Exposé - Galerie



Wohnküche 1



Wohnküche 2

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Balkon



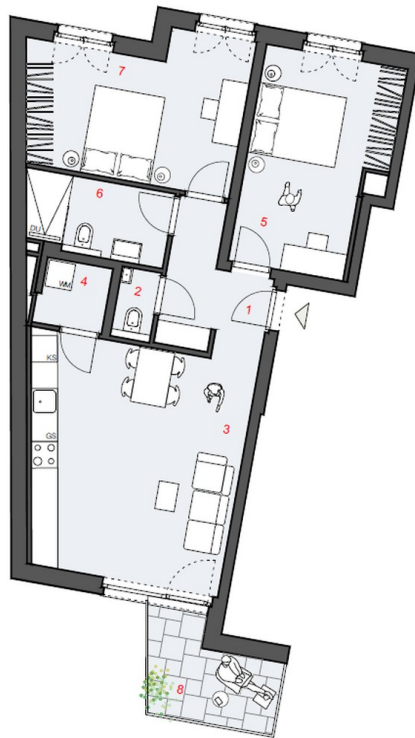
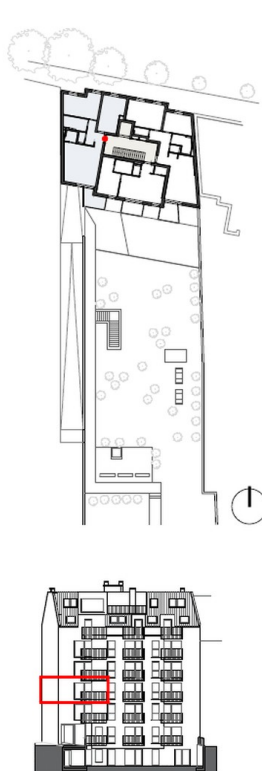
Ausblick

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



HÜTTELDORFER STRASSE 271 - 1140 WIEN

TOP 12 - 2. OBERGESCHOSS

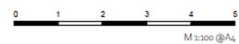
1	Vorraum	ca. 6.46 m ²
2	WC	ca. 1.31 m ²
3	Wohnküche	ca. 25.05 m ²
4	Abstellraum	ca. 2.40 m ²
5	Zimmer 1	ca. 14.80 m ²
6	Bad	ca. 5.34 m ²
7	Zimmer 2	ca. 15.44 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 70.80 m²

8 Balkon ca. 5.98 m²

Kellerabteil Top 12 ca. 1.35 m²

Raumhöhe ca. 2,52 m



Exposé - Grundrisse

HÜTTELDORFER STRASSE 271 - 1140 WIEN

TOP 12 - 2. OBERGESCHOSS

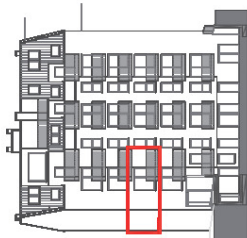
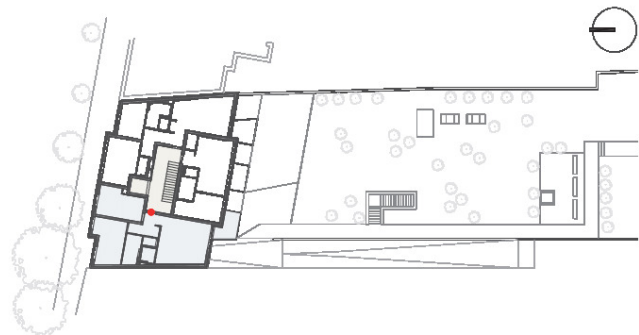
1	Vorraum	ca.	6.46	m²
2	WC	ca.	1.31	m²
3	Wohnküche	ca.	25.05	m²
4	Abstellraum	ca.	2.40	m²
5	Zimmer 1	ca.	14.80	m²
6	Bad	ca.	5.34	m²
7	Zimmer 2	ca.	15.44	m²

WOHNNUTZFLÄCHE 70.80 m²

8 Balkon ca. 5.98 m²

Kellerabteil Top 12 ca. 1.35 m²

Raumhöhe ca. 2.52 m



AT 13
ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 47, 1150 WIEN
TEL. 01 88 11 27, MAIL: office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urheberrechtsverwalters, Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechts.

Stand: November 2023