

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 Landhausdiele 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 Lagen 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.

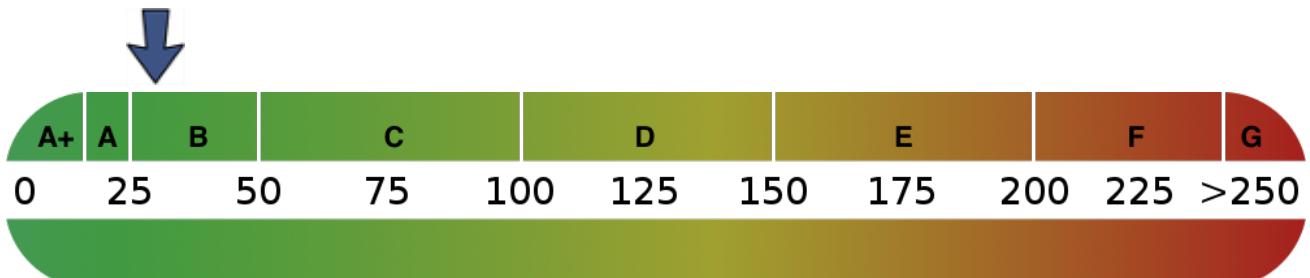
Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum prachtvollen Schlosspark Schönbrunn, der in nur etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist und mit seinen weitläufigen Gärten und historischen Anlagen ein außergewöhnliches Freizeit- und Erholungsangebot bietet.

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/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Vorraum

Exposé - Galerie



Wohnküche 1

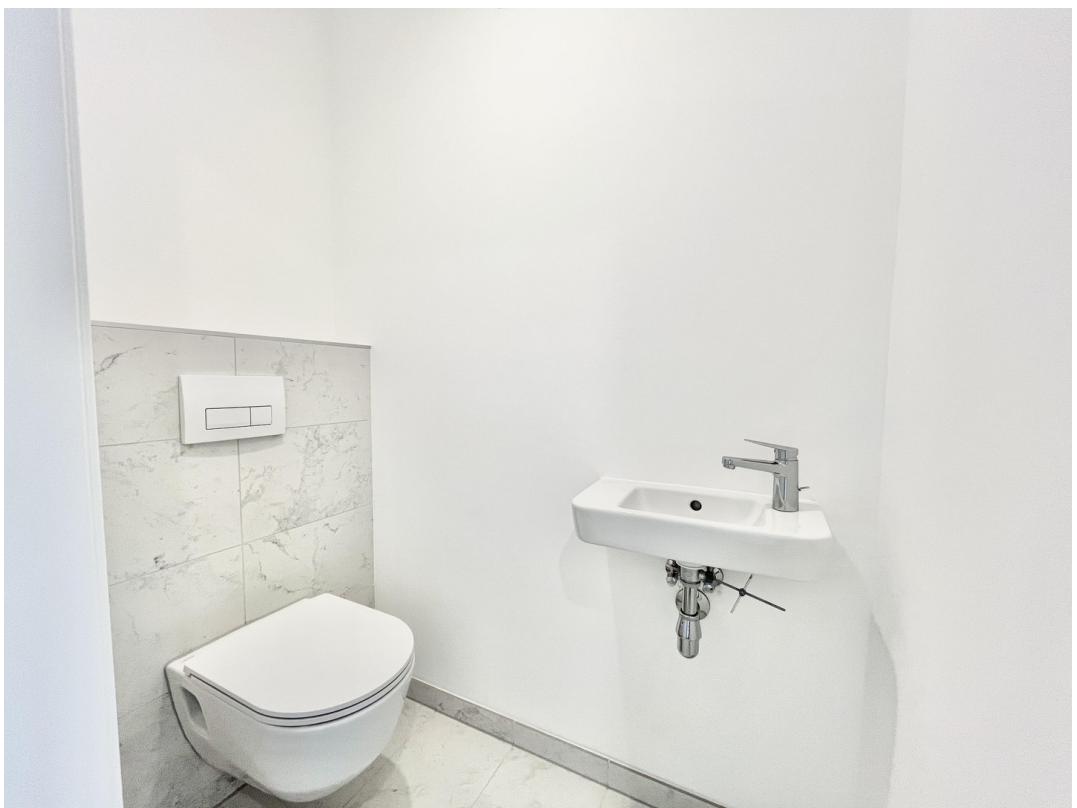


Wohnküche 2

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie

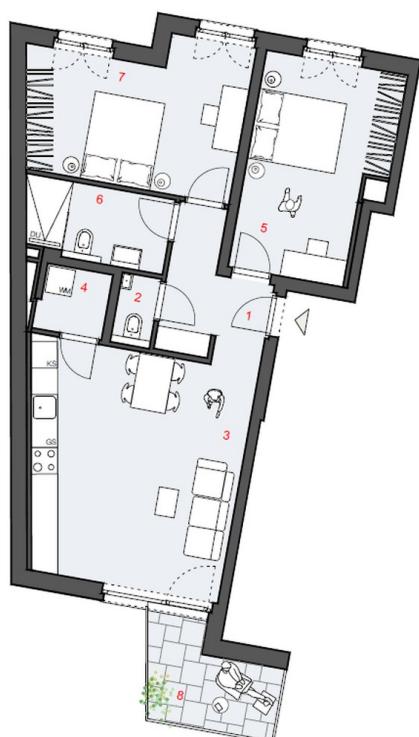
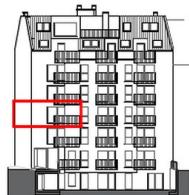
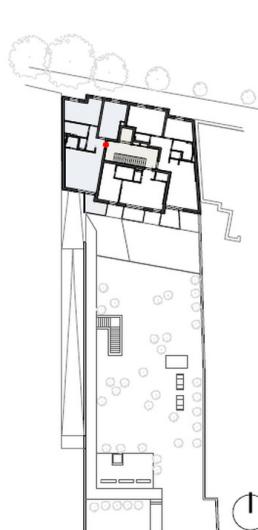


Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



HÜTTENDORFER 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

0 1 2 3 4 5
M 1:100 @A4

Exposé - Grundrisse

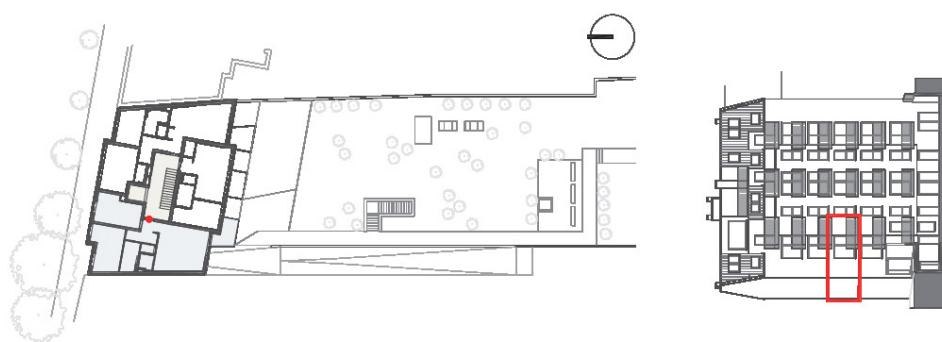
HÜTTELDORFER STRASSE 271 - 1140 WIEN

TOP 12 - 2. OBERGESCHOSS

| | WÖHNUNGSFLÄCHE | ca. 70.80 m ² |
|---------------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Vorraum | ca. 6.46 m ² |
| 2 | WC | ca. 1.31 m ² |
| 3 | Wohnküche | ca. 25.05 m ² |
| 4 | Ablerraum | ca. 2.40 m ² |
| 5 | Zimmer 1 | ca. 14.80 m ² |
| 6 | Bild | ca. 5.34 m ² |
| 7 | Zimmer 2 | ca. 15.44 m ² |
| WÖHNUNGSFLÄCHE | | ca. 70.80 m ² |
| 8 | Balkon | ca. 5.68 m ² |
| Kellerabteil Top 12 | | ca. 1.35 m ² |
| Raumhöhe | | ca. 2.52 m |



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 Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohraumaute und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnähe erforderlich. Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankonzepte. Änderungen vorbehalten.
© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des UnTERSCHIEDLICHEN Schutzenvermerk im Sinne des Urheberrechtes. Stand: November 2023



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER R 3 Z T GMBH
TANIA RABESIN, M. SCHMID, M. WILHELM
TIERGARTNERSTRASSE 11, 1100 WIEN
T: +43 1 524 00 11
E: info@atelierr3.at
www.atelierr3.at

AT
13