

# EXCLUSIVE DACH-TERRASSENWOHNUNG - BEZUG AB JULI 2024



**Objektnummer: 29012**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.358,04 €
<b>Kaltmiete</b>	2.726,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	368,33 €
<b>USt.:</b>	272,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

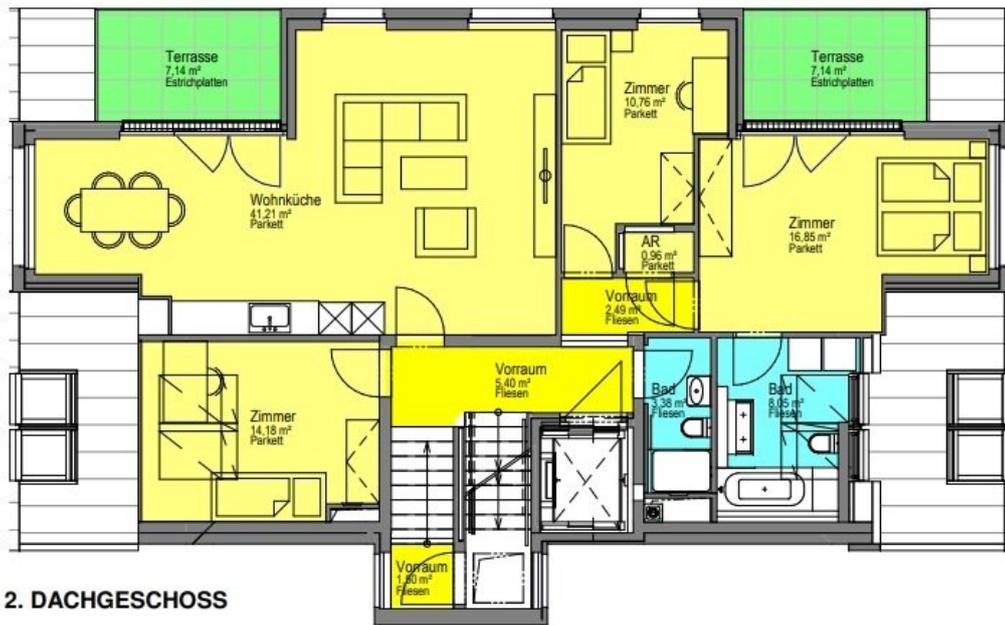
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

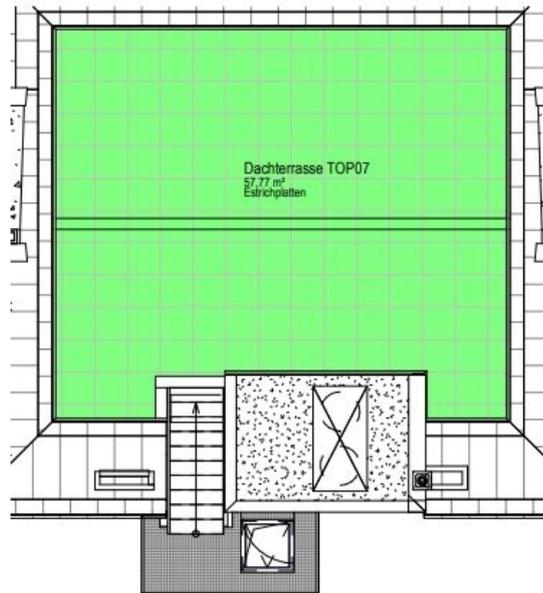


**Dr. Marie-Therese Gabriel**





**GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS**



**GRUNDRISS DACH**



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen** sowie Zugang zur Dachterrasse (ca. 58m<sup>2</sup>) mit traumhaftem Ausblick.

### BEZUG AB JULI 2024!

Das Wohnhaus hat sieben Einheiten in bester Döblinger Wohnlage.

### INFRASTRUKTUR:

S-45 Krottenbachstraße, Bus 10A, 35A, 37A, 40A, gute Einkaufsmöglichkeiten am Obkirchermarkt und auf der Krottenbachstraße. Schöne Parks wie der Türkenschanzpark, Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung.

### RAUMAUFTEILUNG:

\* Vorraum, \* schöner Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf eine Terrasse (7,15 m<sup>2</sup>),

\* **Master Bedroom** mit Bad (Wanne, WC) en suite und Ausgang auf zweite Terrasse (7,15 m<sup>2</sup>),

\* **zwei weitere Schlafzimmer**, \* Bad (Dusche, WC)

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Geräumige Wohnküche mit Markengeräten
- 2 Bäder mit WC und Badewanne / Dusche
- 2 Gartenterrassen
- Traumhafter Ausblick auf Kahlenber und Leopoldsberg
- großer Garagenplatz

- Kellerabteil
  - Sicherheitstüren
  - Kühlung
  - Außenliegender Sonnenschutz
  - Telekabelanschluss
  - Zur Wohnung kann ein großer Garagenplatz angemietet werden mtl. € 175,00 inkl. USt
- 

### **Available from July 2024**

DISTRICT 19: ROOFTOP APARTMENT - THREE BEDROOMS - TWO TERRACES PLUS ROOFTOP TERRACE - AIR CONDITION - GARAGE

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap