

## **Rarität Panorama Dachgeschoss-Wohnung mit 4 Zimmern und 2 Terrassen**



**Objektnummer: 220**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kranzgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,20
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	327,85 €
USt.:	32,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

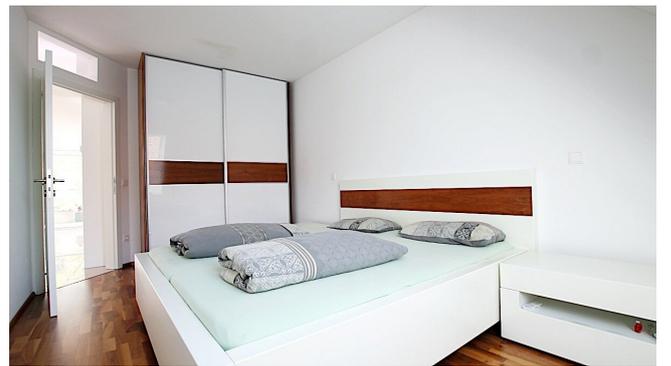


Ildiko Pari













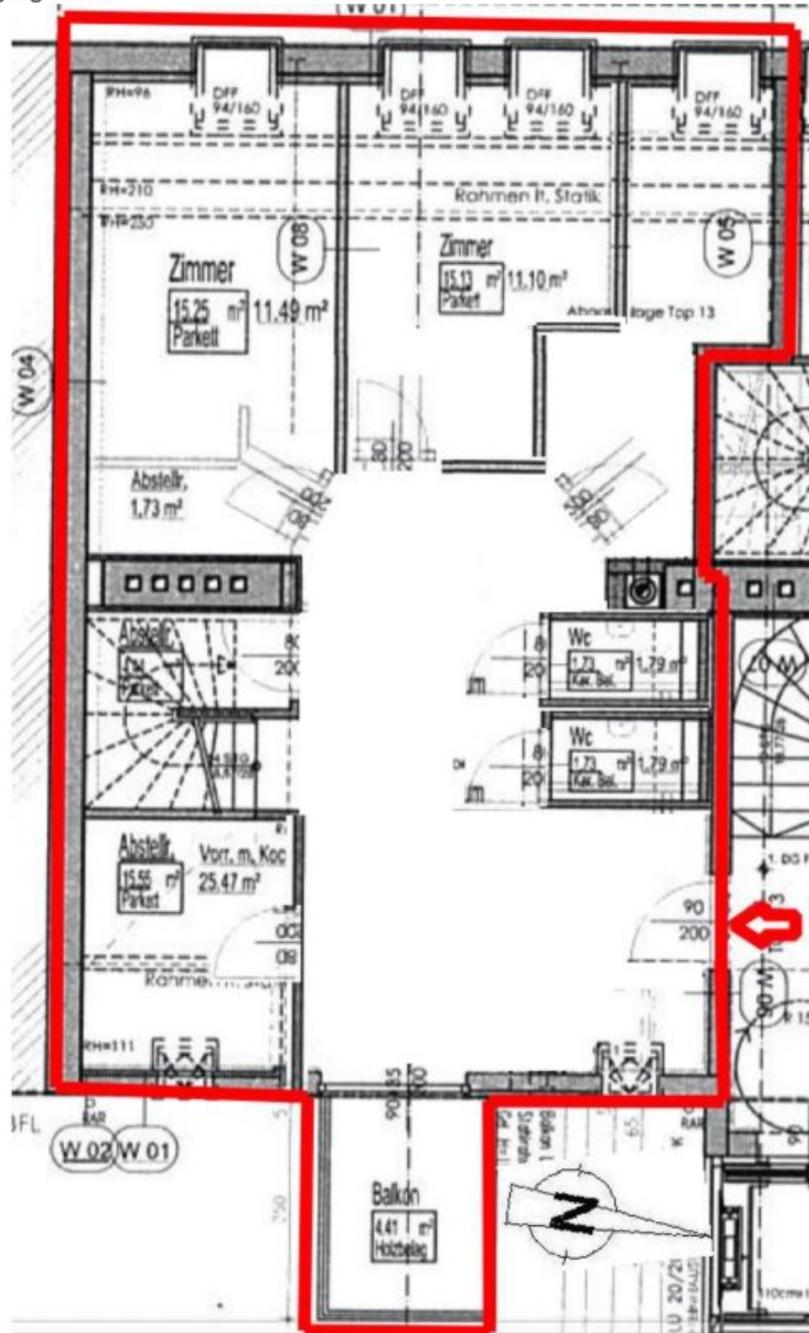


**IMMO MASTER**

ACADEMIC BUSINESS DEVELOPMENT

Dachgeschoßwohnung in 2 Ebenen ca. 127m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca 11m<sup>2</sup> Terrasse

1. Eingang-Ebene

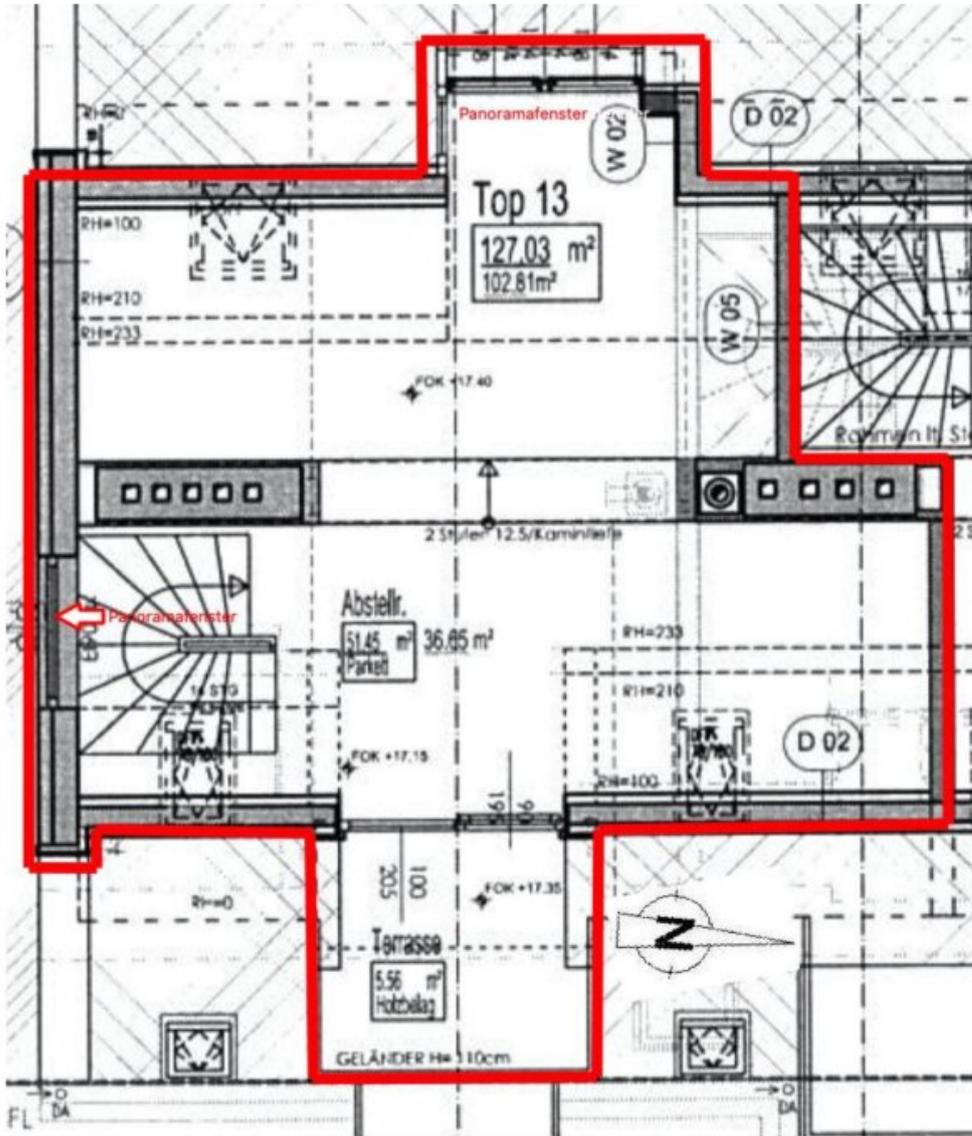




**IMMO MASTER**

ACADEMIC BUSINESS DEVELOPMENT

2. Panorama-Ebene



## Objektbeschreibung

**Eine Panorama-Penthouse-Wohnung, die im Jahr 2012 gebaut wurde, ist zu verkaufen.**

Die Wohnung verfügt über **2 Etagen, 2 Terrassen und 4 Zimmer**. Ein besonderes Merkmal ist der **geräumige und helle Empfangsraum**.

Die **Möblierung** ist ebenfalls in **hellen Tönen** gehalten und **kann auf Wunsch übernommen** werden.

Die eingebaute **DAN-Küche** ist mit Markengeräten von **Siemens** ausgestattet und es gibt genügend Schubladen, um Ihre Reserven zu verstauen.

Die **Fußbodenheizung** verläuft unter eleganten Hochglanzfliesen und die Zimmer sind mit **Naturholz Parkett** verlegt.

Für die Wärme sorgt eine **Vaillant-Heizung**.

**Beide Terrassen** verfügen über einen **Licht-, Wasser- und Stromanschluss** und zaubern gemütliche Abende, an denen die Eigentümerin, der Eigentümer den freien Blick auf das **Wiener Abendlichtermeer** genießen kann.

Alle Fenster und Türen sind mit **außenliegendem Sonnenschutz** ausgestattet und können per Fernbedienung gesteuert werden. Sollte die Hitze doch einmal eindringen, sorgt eine **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen an heißen Tagen.

Wer laue Sommerabende in einem Park genießen möchte, muss nicht weit gehen, denn das **üppige Grün im Garten des Hauses** mit Stühlen und Tischen macht dies möglich.

Das Haus wurde im Jahr 2012 **komplett renoviert** und ist sehr gut gepflegt. Im Treppenhaus werden Sie von einem besonderen Fenster mit **geschliffenen Gläsern** begrüßt. Der **Aufzug ist barrierefrei** zugänglich und es gibt die Möglichkeit, **Fahrräder** im Hof abzusperren.

Die Gegend hat alles, was Jung und Alt benötigt. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sind zu Fuß erreichbar. Sportbegeisterte brauchen sich nicht allzu sehr anzustrengen, sie können bald auf ihren Lieblingssportgeräten unterwegs sein.

**5 Straßenbahnlinien** halten vor der Tür: **5,9,18,52,60**. **2 U-Bahnlinien**, die **U6 Station Gumpendorfer Straße** ist 6 Minuten zu Fuß, der **Westbahnhof (U3/U6)** ist 12 Minuten zu Fuß entfernt. Von hier aus gibt es nationale und internationale Züge in alle Richtungen und eine direkte Verbindung zum **Flughafen**.

Wenn Sie der Meinung sind, dass diese Wohnung das ist, was Sie suchen, dann vereinbaren Sie sich gerne einen Besichtigungstermin!

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: [ip@immomaster.at](mailto:ip@immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, daß Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap