

Moderne Traumwohnung mit Balkon und Garage in Top-Lage



Objektnummer: 6924/251

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hockegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.211,30 €
Kaltmiete (netto)	812,12 €
Kaltmiete	989,24 €
Betriebskosten:	177,12 €
Heizkosten:	96,76 €
USt.:	125,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 1
3003 Gablitz

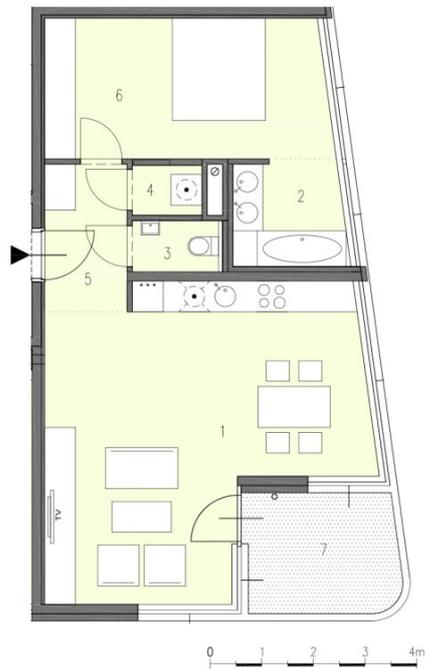
H +43 664 33 11 333

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Ein Projekt der **JP** JP IMMOBILIEN GRUPPE



WOHNEN IM COTTAGEVIERTEL
HOCKEGASSE 14, 1180 WIEN



1	WOHNEN/KOCHEN	5	DIELE
2	BAD	6	ZIMMER
3	WC	7	BALKON
4	WIRTSCHAFTSRAUM		

TOP 13 2.OG

WOHNFLÄCHE	ca. 58,99 m ²
BALKON	ca. 6,93 m ²

27.04. 2011 UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN. DIE MOBILIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.

WWW. HOT-ARCHITEKTUR.AT

Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Andreas Kahler [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

Etage: 2.Stock (LIFT)

Balkon: 6,93 m²

Dachterrasse: allgemein benutzbar

Garagenplatz inklusive

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Abstellraum - Badezimmer - Vorraum - WC

kurz Beschreibung:

Bj. 2011 - Fernwärme - Fußbodenheizung - Fenster: Kunststoffisoliertes Glasfenster - Böden: Parkett, Fliesen - Küche voll ausgestattet (Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank)

Beschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1180 Wien! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend, aber dennoch in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten, die das Leben in der Stadt zu bieten hat. Mit einer Fläche von 58,64m² und zwei geräumigen Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Sie betreten die Wohnung über den modernen Personenaufzug und gelangen direkt in die 2. Etage, wo sich Ihre neue Wohnoase befindet. Der Eingangsbereich ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verleiht der Wohnung ein elegantes und einladendes Ambiente. Gleich nebenan befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Besonders praktisch ist das Fenster, das für ausreichend Tageslicht und Belüftung sorgt.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig mit Ihren Gästen kommunizieren, während diese es sich im Wohnbereich gemütlich machen. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein weiteres Plus ist der direkte Zugang zum Balkon, wo Sie die Sonne und die frische Luft genießen können.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und erholsame Nächte verbringen. Auch hier sorgt ein Fenster für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Diese Wohnung wurde erst kürzlich renoviert und ist daher in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertigen Parkettböden sorgen für ein warmes und gemütliches Ambiente, während die Gas-Zentralheizung für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit, eine Garage für Ihr Auto zu mieten, um lästige Parkplatzsuche zu vermeiden.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof sind Sie bestens vernetzt. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal, da sich in der Nähe Kindergärten, Schulen und Universitäten befinden. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Umgebung. Auch medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken ist gewährleistet.

Diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt und ist bereit, Ihr neues Zuhause zu werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren und Sie bei Ihrem Umzug zu unterstützen. Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1180 Wien!

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

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

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie

entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap