

Urbaner Luxus: Geräumige 5-Zimmer-Wohnung im 1.+2. DG mit Balkon und Terrasse



Objektnummer: 6924/263

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gießaufgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	2.637,71 €
Kaltmiete (netto)	2.103,57 €
Kaltmiete	2.397,92 €
Betriebskosten:	251,72 €
USt.:	239,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

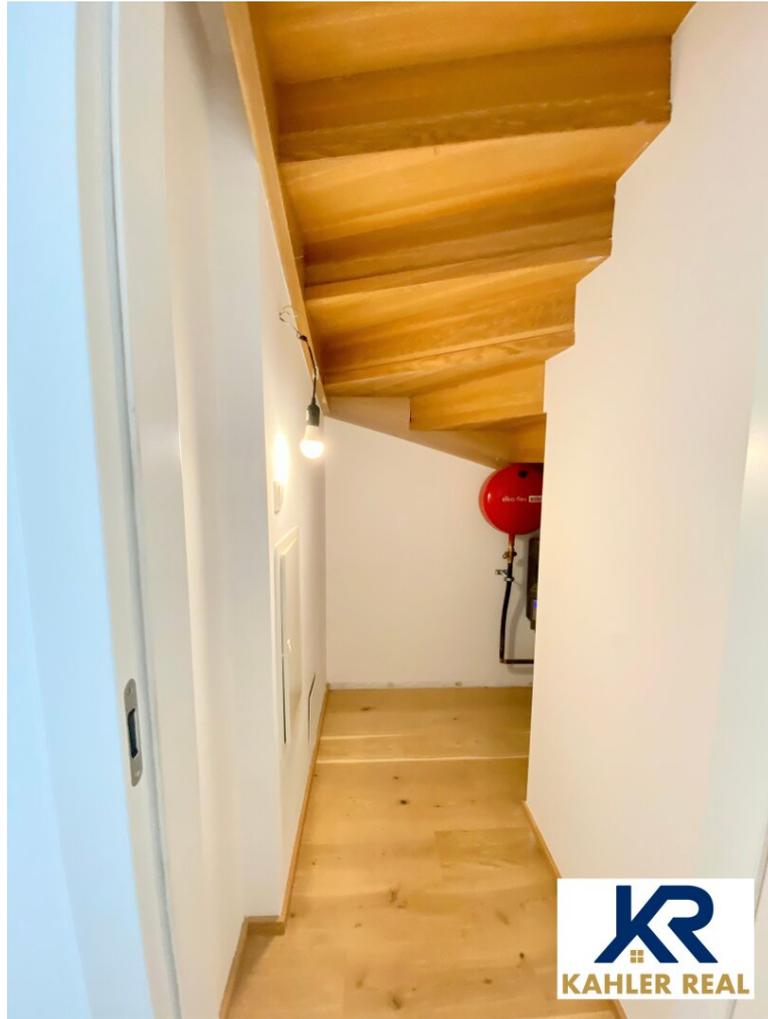


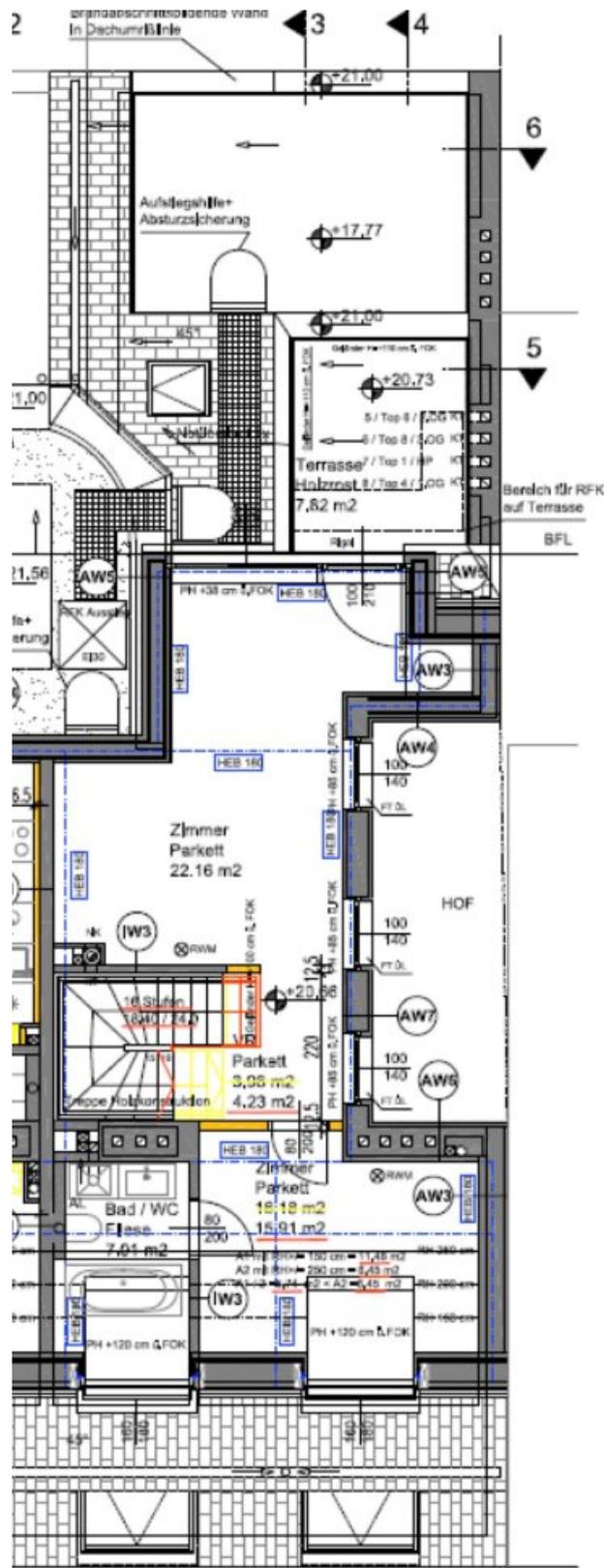
Andreas Kahler











Objektbeschreibung

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

Etage: Dachgeschoß 4.Lift-Stock

Maissonette: 2 Etagen

Terrasse: 15,67m²

Balkon: 7,82 m²

Keller: 2 m²

Raumaufteilung:

Wohngalerie - Wohnküche - 3 Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche - Badezimmer mit Badewanne - WC - Gäste WC - Vorraum - Abstellraum

Ausstattung:

Böden: Parkett und Fliesen - Gaszentralheizung - Alufenster - Außenliegender Sonnenschutz - Einbauküche inkl sämtlicher Geräte - Klimaanlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Maissonette Dachgeschosswohnung in 1050 Wien, die Sie begeistern wird! Diese einzigartige Immobilie befindet sich im 1.+2. Dachgeschoss eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen auf 128,11m² Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der pulsierenden Stadt Wien benötigen.

Die Wohnung besticht bereits beim Betreten durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit. Der offene Grundriss schafft ein luftiges und einladendes Ambiente, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung einen modernen und eleganten Touch.

Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem in Ihr neues Zuhause, das mit 5 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als großzügiges Familienapartment oder als luxuriöse Singlewohnung – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Besonders beeindruckend sind die zwei Bäder und zwei separate WCs, die Ihnen auch in stressigen Morgenstunden genügend Raum für Ihre persönliche Routine bieten.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung sind die beiden Außenbereiche – der Balkon und die Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick auf die atemberaubende Stadt Wien und den Fernblick genießen. Eine perfekte Möglichkeit, um den Tag ausklingen zu lassen oder am Wochenende mit einem ausgiebigen Frühstück in den Tag zu starten.

Die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit im Herzen der Stadt. Die nahegelegenen Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofsanbindungen bieten Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu allen wichtigen Orten in Wien. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da Sie in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen finden. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Für den täglichen Bedarf steht Ihnen ein Supermarkt und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Kurz gesagt, diese Wohnung ist ein wahres Juwel in der pulsierenden Stadt Wien. Mit ihrer modernen Ausstattung, der großzügigen Wohnfläche, den Außenbereichen und der perfekten Lage bietet sie Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben benötigen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

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 % Grundbucheintragung, 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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap