

**HAUS-IM-HAUS Wohnraum 600m zur U3 Ottakring zum
Erstbezug**



Objektnummer: 5372/238

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	164,27 m ²
Zimmer:	4,50
Garten:	27,88 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	3.496,00 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.163,33 €
Betriebskosten:	163,33 €
USt.:	332,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4
1030 Wien















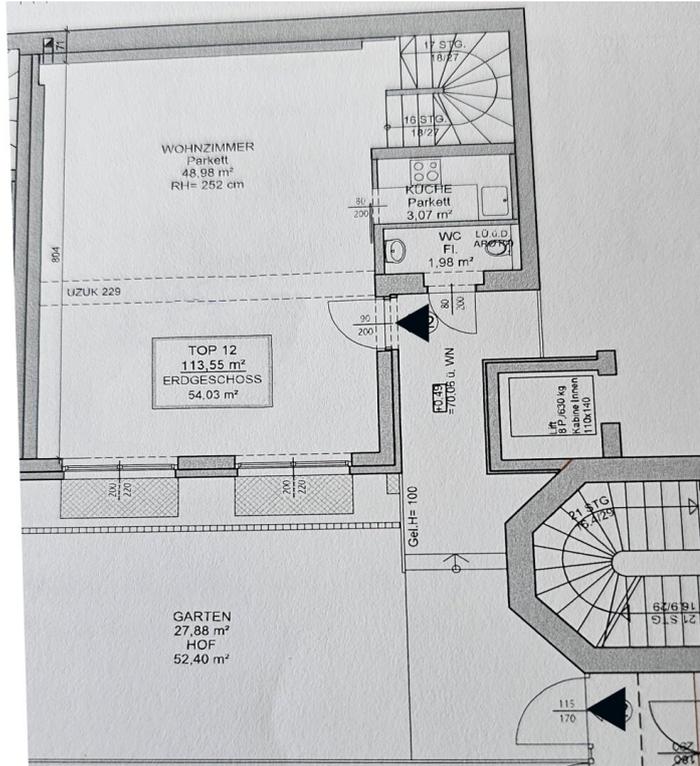






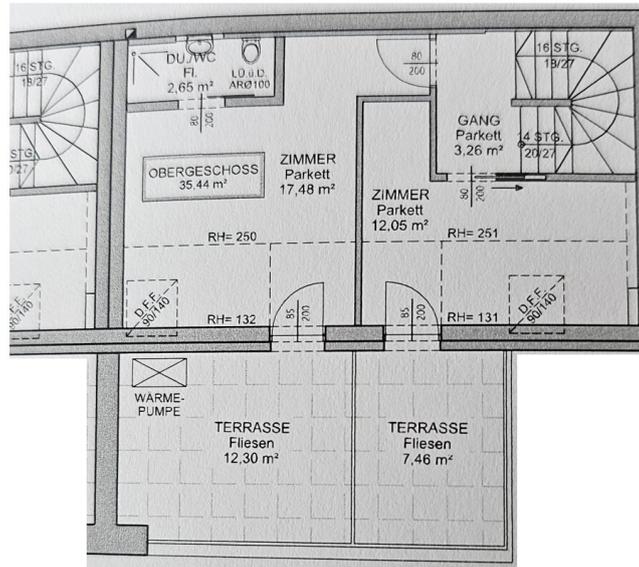
TownHouse In The City!

Erdgeschoss



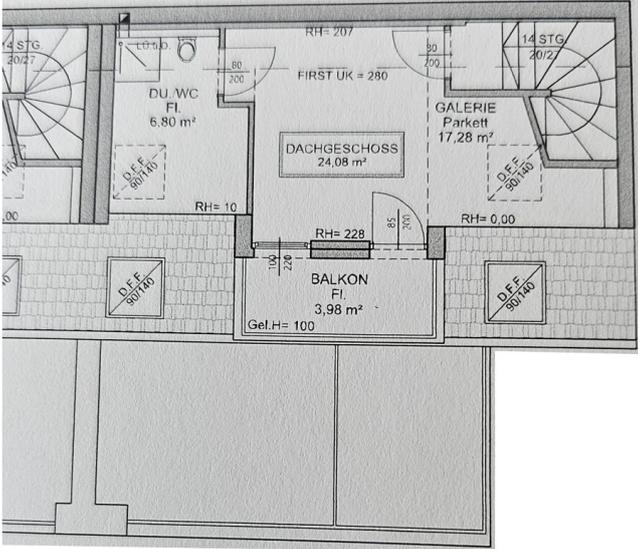
TownHouse In The City!

Obergeschoss



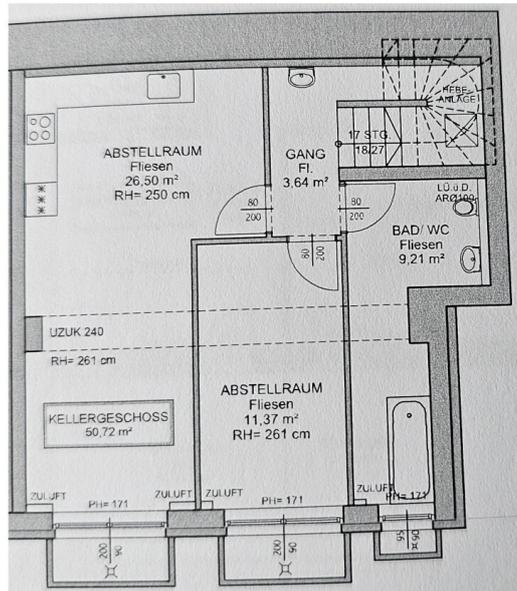
TownHouse In The City!

Dachgeschoss



TownHouse In The City!

Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem entzückenden "HAUS-IM-HAUS" bestehend aus 4 Geschossen in 1160 Wien!

Diese Immobilie ist ein einzigartiges Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie für einen komfortablen und stressfreien Lebensstil benötigen. Das Haus erstreckt sich auf über ca. 113m² Wohnfläche plus einem sehr hochwertig ausgebauten Souterraingeschoss mit nochmal ca. 50m² Nutzfläche. Das Objekt befindet sich in einem revitalisierten modernen Gebäude und ist mit vier Zimmern, einer 2 Küchen und 2 Bädern sowie 3 Terrassen und einem Garten ausgestattet.

Die Räumlichkeiten sind sehr hell und luftig und verfügen über elektrische Fenster-Rolläden als auch einer Klimaanlage in jedem Zimmer (außer Badezimmer). Der Ausblick ist wirklich atemberaubend und Sie können vom Dachgeschoss einen weiten Fernblick genießen. Der Boden in den Wohnflächen besteht aus hochwertigen Parkett und ist mit einer Fußbodenheizung ausgerüstet.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und es gibt Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. In der Nähe finden Sie zudem Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und vieles mehr.

Lage & Infrastruktur

- U3 Ottakring ca. 600m bzw. 8 Gehminuten
- Straßenbahnline 2 ca. 130m bzw. 1 Gehminute
- Klinik Ottakring ca. 1100m bzw. 13 Gehminuten
- Billa Supermarkt ca. 110m bzw. 1 Gehminute
- Sport & Fun Halle Ottakring ca. 600m bzw. 7 Gehminuten

Highlights

- Erstbezug
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Klimaanlage
- Hansgrohe Armaturen im Bad
- Echtholzparkettböden
- Einbauküche mit Geräten plus einer zweiten Küche im EG
- uvm.

Energiekennzahlen

HWB: 43,0 kWh/m²a; HWB-Klasse: B

fGEE: 0,94; fGEE-Klasse: B

Grundriss ist in Arbeit.

Maklerprovision

wird vom Abgeber bezahlt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein

Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap