

**I'M SEXY AND I KNOW IT 4-Zi-DUPLEX fußläufig zur U3
Ottakring**



Objektnummer: 5372/270

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,38 m ²
Zimmer:	4,50
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	2.782,24 €
Kaltmiete (netto)	1.880,00 €
Kaltmiete	2.208,01 €
Betriebskosten:	202,15 €
Heizkosten:	304,66 €
USt.:	269,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



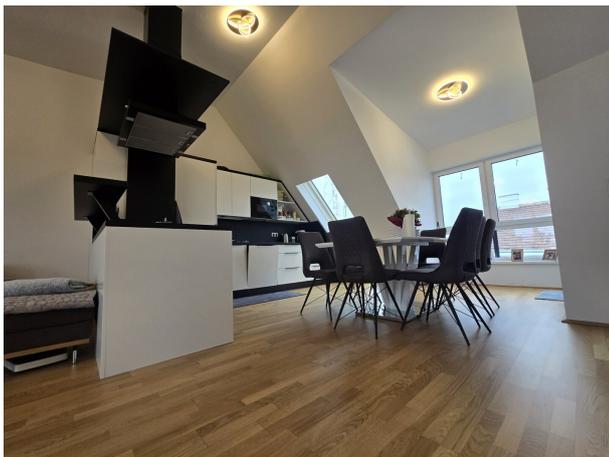
Patrick Cruz







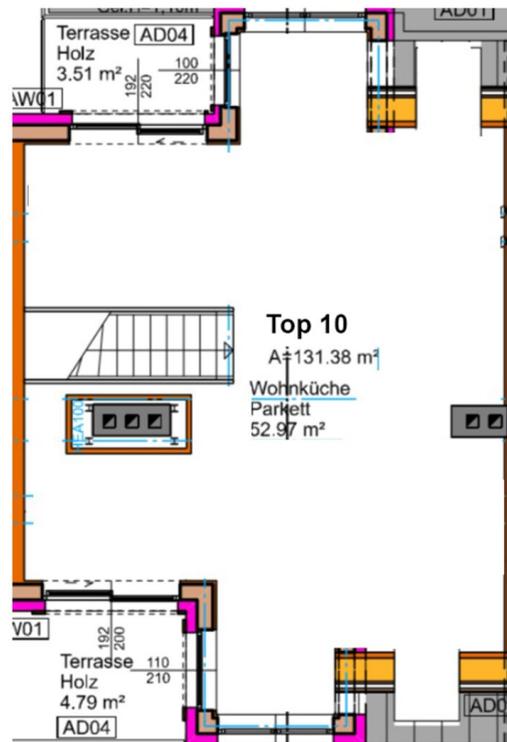






I'M SEXY AND I KNOW IT 2. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche = ca. 131,38m²
Balkon/1.DG = 8,2m²
Terrassen/2.DG = 8,3m²



Objektbeschreibung

I'M SEXY AND I KNOW IT - 4-Zi-DG-Traum fußläufig zur U3 Ottakring

Selbstbewusst, schick und die letzte freie Dachgeschosswohnung an dieser Adresse! Zur Vermietung steht eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung in einem vollständig revitalisierten Gründerzeithaus!

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen:

1. Dachgeschoss: Im Eingangsbereich des unteren Geschosses befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das WC ist separat angeordnet. Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung, dreifach isolierten Fenstern, hochwertigen Holztüren und -zargen sowie großflächigen Marmorfliesen und eleganten Hansgrohe-Armaturen in den Nassräumen ausgestattet. Eine stilvolle Treppe mit VSG-Geländer führt in das

2. Dachgeschoss: Hier erwartet Sie eine beeindruckende Wohnküche mit gleich drei Terrassen, sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der lichtdurchflutete Wohnbereich im Loftstil bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die moderne, zeitlose Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter ein E-Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle und Dunstabzug. Die offene Theke zum Wohnbereich sorgt für eine einladende Atmosphäre und dürfte das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen lassen.

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

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- alle Räume vollklimatisiert
- Hansgrohe Armaturen im Bad
- Echtholzparkettböden
- 3-fach isolierte Schallschutzverglasung
- sonnige Ost/West-Ausrichtung
- 6-Personenlift Fa. Schindler
- BMM (WARM) = EUR 2.782,-- = **inklusive Wasser, Warmwasser sowie Heizkosten.**
BMM (KALT) = 2.429,- ohne Heizkosten

Energiekennzahlen

HWB: 43,0 kWh/m²a; HWB-Klasse: B

fGEE: 0,94; fGEE-Klasse: B

Kaution

3 BMM

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