

## **TOWN-OFFICE mit 2 Küchen und 3 Terrassen auf 4 Ebenen**



**Objektnummer: 5372/280**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	164,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Garten:</b>	27,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.913,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,33 €
<b>USt.:</b>	582,67 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Patrick Cruz**

CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14 / 4  
1030 Wien

H +43 660 214 66 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















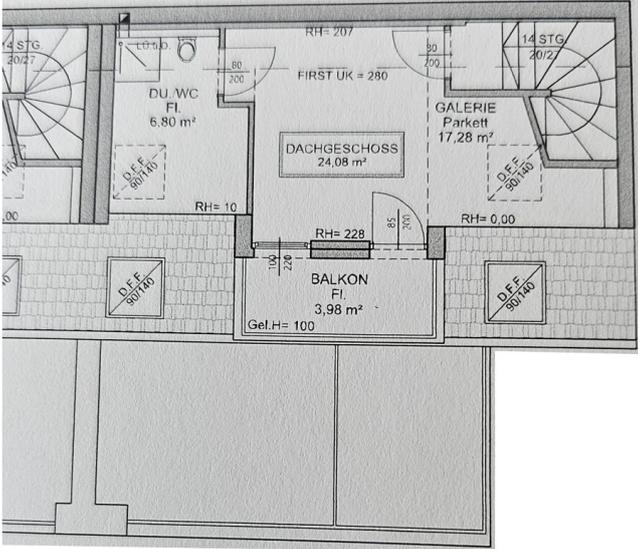






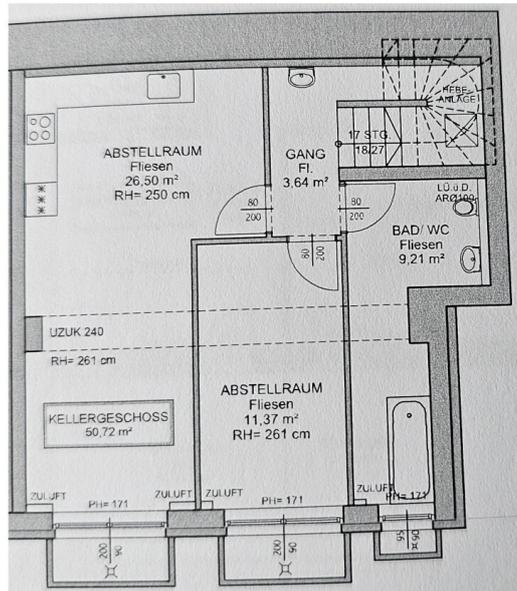
# TownHouse In The City!

Dachgeschoss



# TownHouse In The City!

Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem entzückenden "TOWN-OFFICE" 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. 113m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einem sehr hochwertig ausgebauten Souterraingeschoss mit nochmal ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Objekt befindet sich in einem revitalisierten modernen Gebäude und ist mit vier Zimmern, einer 2 Küchen und 2 Badzimmern 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/m<sup>2</sup>a; HWB-Klasse: B

fGEE: 0,94; fGEE-Klasse: B

## **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](mailto: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.

## **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