# IHR WOHNTRAUM! Dachgeschosswohnung mit traumhafter Dachterrasse!

**Objektnummer: 1757/154**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2008 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 58,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 61,95 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 4,50 m² |
| **Gesamtmiete** | 968,11 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 708,00 € |
| **Kaltmiete** | 950,07 € |
| **Miete / m²** | 11,43 € |
| **Betriebskosten:** | 150,61 € |
| **USt.:** | 18,04 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Axel Pagacz**

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

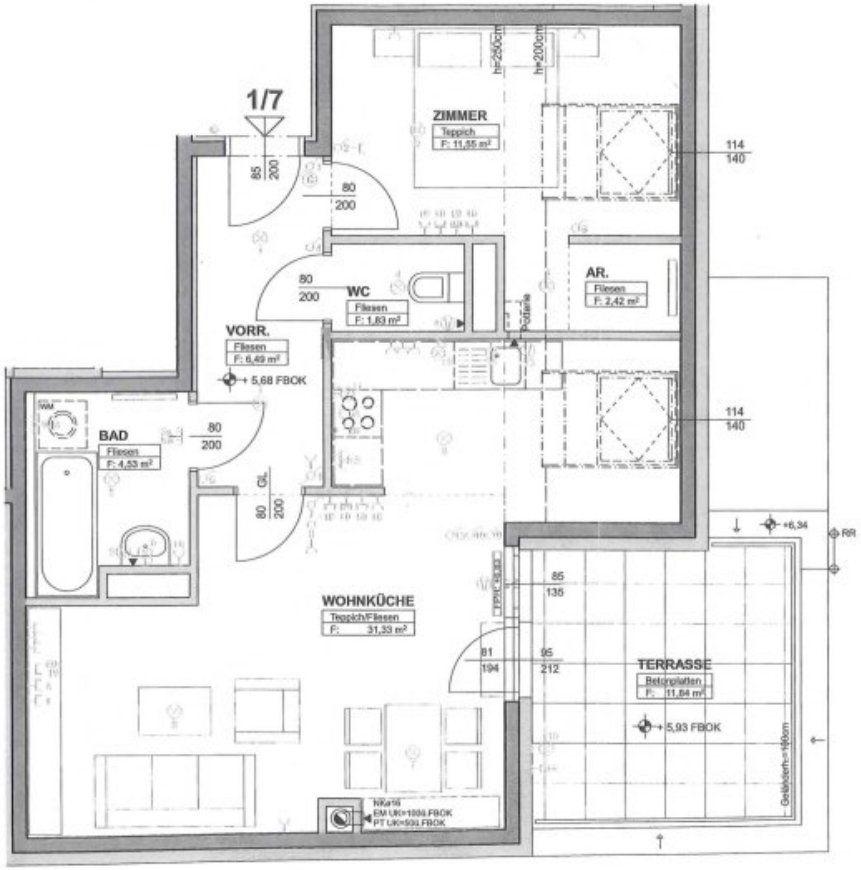
Immobilien.Sablatnig.

Immobilien Sablatnig

Immobilien Sablatnig

# GRUNDRISS MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN




HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSSCHLIESLICH DIE JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG; SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT. UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR - NATURMASSE ERFORDERLICH! ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH ROHBAUMASSEN BERECHNET. DIE DARGESTELLTEN HEIZKÖRPER SIND ALS SYMBOL ZU VERSTEHEN. ÄNDERUNGEN BEZÜGLICH GRÖSSE UND LAGE BEHALTEN WIR UNS VOR.

# WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN
ESSLINGERHAUPTSTRASSE 105-107

| | |
|---|---|
| STIEGE : | 1 |
| STOCK : | Dachgeschoss |
| **TOP :** | 07 |
| ZIMMER : | 2 |

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE : | 58,15 m² |
| LOGGIA : | m² |
| GESAMTFLÄCHE : | 58,15 m² |
| BALKON : | m² |
| TERRASSE : | 11,84 m² |
| MIETERGARTEN : | m² |
| EINLAGERUNGSRAUM : | 6,29 m² |

A3= M1:50

0m 0,5m 1m 2m 3m


GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT "SIEDLUNGSUNION" reg Gen.m.b.H
1220 Wien, Strassmeyergasse 70

ARCHITEKT DIPL.-ING. JOSEF G. KNÖTZL
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Hervicusgasse 9-11/1/19, 1120 Wien, Tel.: 01 803 30 49,
FAX DW 20 email: office@dsb-wien.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Traumwohnung in Donaustadt!

Diese charmante Dachgeschoßwohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 58 m² und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder sogar als Investition für eine Vermietung geeignet.

**Eckdaten im Überblick:**

- Neubau
- 2 Zimmer
- Baujahr 2008
- Zentral begehbar
- Ca. 61,95 m² NFL
- Terrasse
- Fernwärme
- Laminat - / Fliesenboden
- Nord-Ost-Ausrichtung

Der offene Wohnbereich mit einer integrierten Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hier erleben Sie gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Sonntagnachmittage

mit einer Tasse Kaffee und einem guten Buch. Der Zugang zur Terrasse ist ein besonderes Highlight dieser Wohnung. Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick und lassen Sie die Seele baumeln, während Sie die frische Luft und die Sonne auf Ihrer Haut spüren. Ob beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Ausklang des Tages mit einem Glas Wein – Ihre Terrasse wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort. Ein Wasch- und Trockenraum im Gebäude ist ein zusätzlicher Komfort, den Sie nicht missen möchten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit einer Busverbindung direkt vor der Tür erreichen Sie schnell die wichtigsten Ziele in Wien. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Universität sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, was Ihren Alltag erheblich erleichtert.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** gerne zur Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap