

**Dachgeschoßwohnung in idealer Lage: 2 Zimmer, 2
Terrassen und große Garage erwarten Sie!**



Objektnummer: 4748

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,71 m ²
Heizwärmebedarf:	E 169,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.103,51 €
Kaltmiete	1.282,14 €
Betriebskosten:	128,63 €
USt.:	17,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Walchhofer

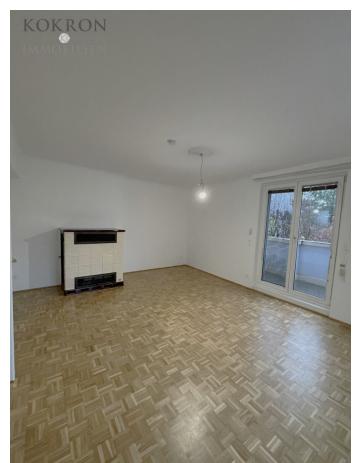
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a

1010 Wien

H +43 664 21 60 824
F +43 1 25 300 25 -

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.





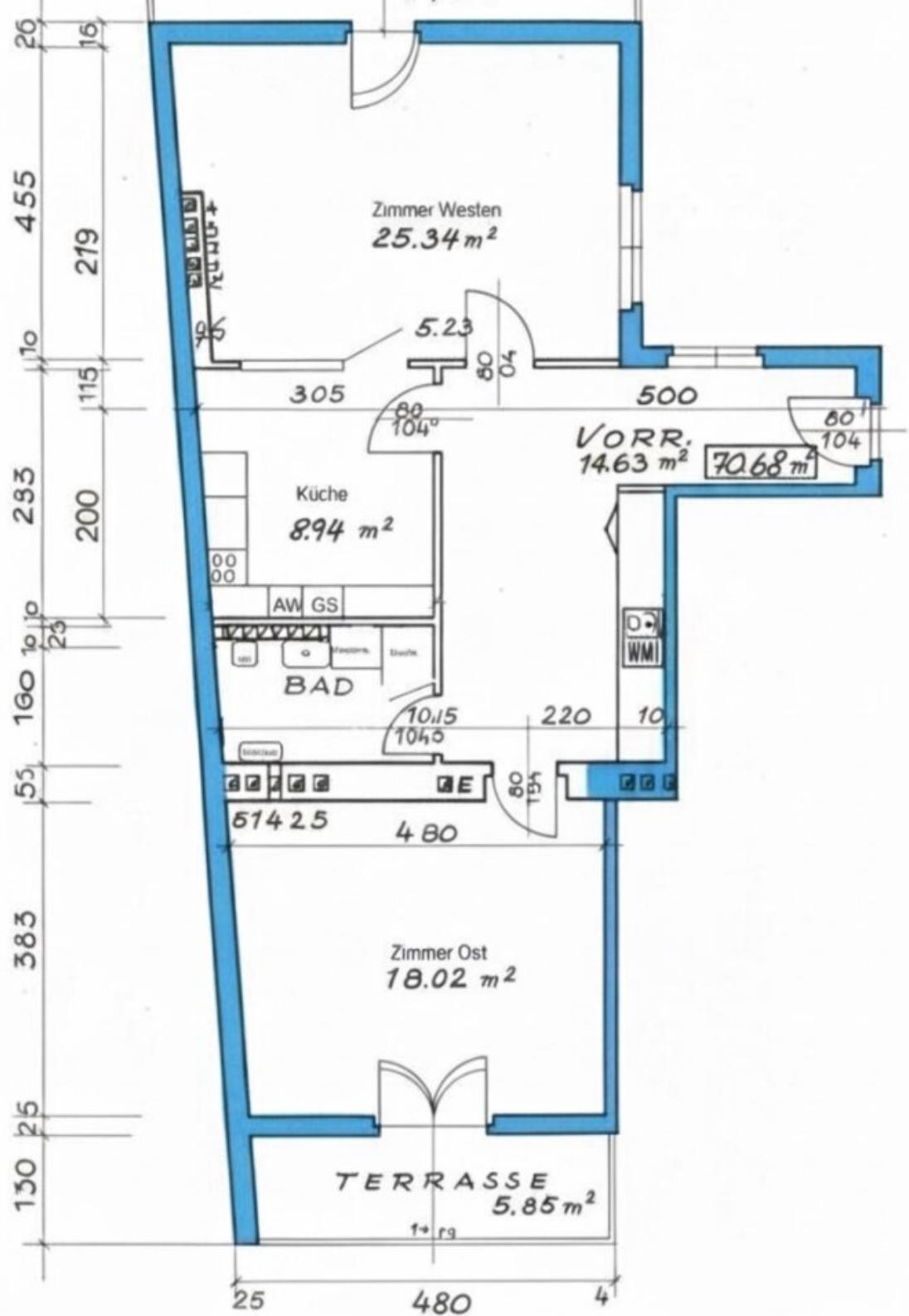
KOKRON
IMMOBILIEN

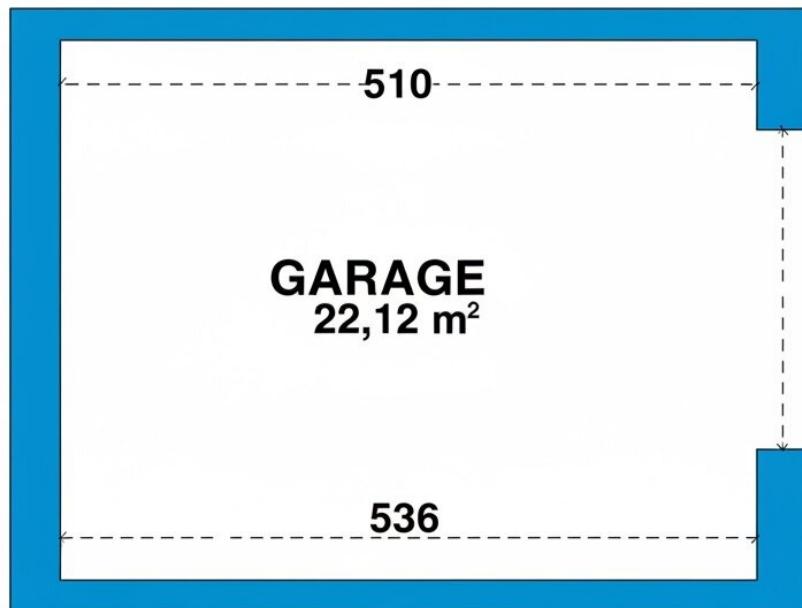


WOHNUNGSPLAN

KOKRON

125 IMMOBILIEN E RRASSE
7.75 m²





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1130 Wien! Diese beeindruckende Dachgeschoßwohnung bietet Ihnen nicht nur eine stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 70,68 m² erstreckt sich diese vollrenovierte Wohnung über zwei helle Zimmer, die Ihnen Raum für Ihre persönlichen Entfaltungen bietet.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die zwei einladenden Terrassen, auf denen Sie die Sonne und den Blick über die Dächer Wiens genießen können. Ob entspannende Stunden mit einem guten Buch oder gesellige Abende mit Freunden – diese Außenflächen laden zum Verweilen ein und erweitern Ihren Wohnraum ins Freie.

Die Wohnung verfügt zudem über eine große **Garage**, die Ihnen nicht nur einen sicheren Parkplatz bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum und Komfort im hektischen Stadtleben. (**Miete inkl. Betriebskosten €160,-**)

Sie betreten diese Wohnung über einen geräumigen Vorraum, der Ihnen die Möglichkeit von zusätzlichem Stauraum bietet und von dem Sie bequem in die restlichen Teile der Wohnung gelangen.

Der Vorraum bietet Zugang zur voll ausgestatteten **schönen Küche** (ca. 9m²), dem westlichen **Zimmer** (ca. 25,3m²) mit **West-Terrasse** (ca. 7,8m²), dem östlichen **Zimmer** (ca. 18m²) mit **Ost-Terrasse** (ca. 5,9m²) und dem **Badezimmer** (ca. 3,8m²) mit **barrierefreier Duschkabine, Waschmaschine und WC**.

Das westliche Zimmer wurde in der Vergangenheit als Wohnzimmer genutzt und verfügt über einen direkten Zugang zur Küche.

Das große **Kellerabteil** (ca. 4,7m²) bietet ebenfalls hervorragenden Stauraum.

Hard Facts:

- Wohnfläche: ca. 70,7m²

- Zimmer: 2

- West-Terrasse: 7,8m²

- Ost-Terrasse: 5,9m²
- Küche mit sämtlichen Geräten : 1
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine: 1
- Geräumiges Vorzimmer
- Heizungsart: Elektro bzw. Gas
- Kellerabteil: 4,7m²
- Stockwerk: Dachgeschoss mit Lift
- Garage: 22,7m² davor noch ein weiterer Stellplatz (zusätzlich €160,-)
- Miete: € 1.300,- inkl. BK

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Walchhofer

Tel: +43 664 2160824

E-Mail: walchhofer@kokron-immobilien.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap