

**Tolle Dachgeschoßwohnung mit Süd-Terrasse!**



**Objektnummer: 4780**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	112,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.775,77 €
<b>Kaltmiete</b>	1.978,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,94 €
<b>USt.:</b>	20,29 €

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Walchhofer**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 664 21 60 824

F +43 1 25 300 25 -

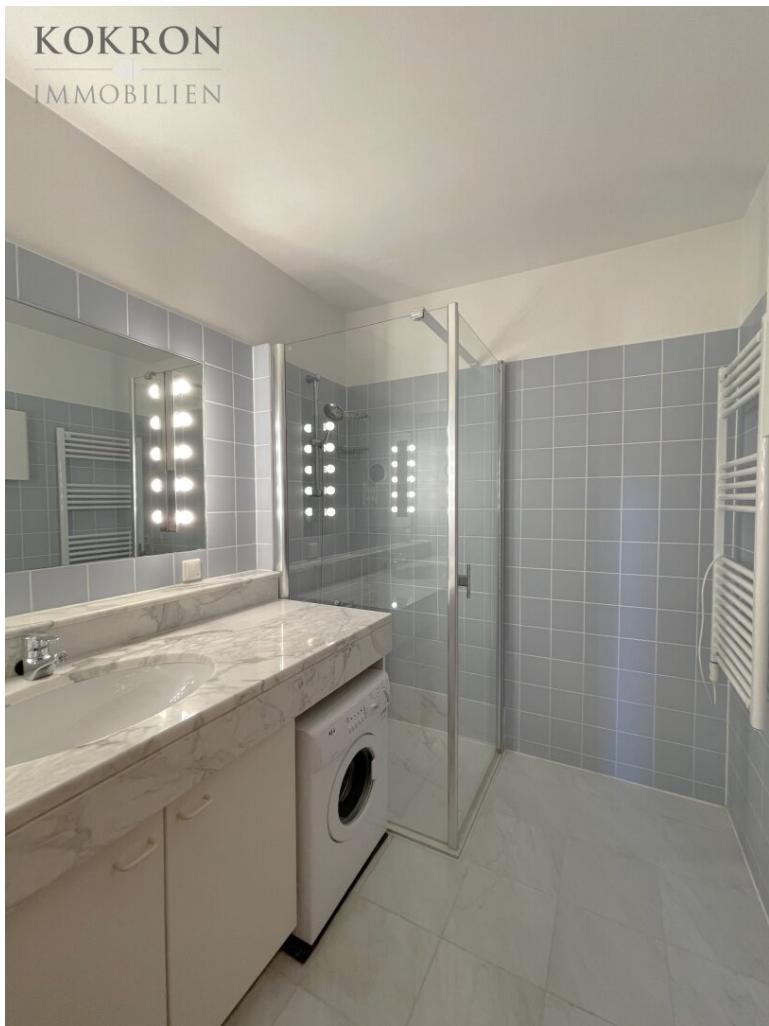
KOKRON  
IMMOBILIEN

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

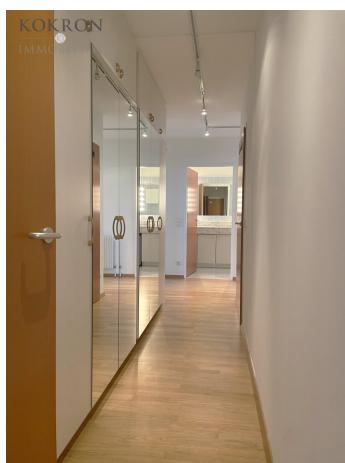
ermin zur



KOKRON  
IMMOBILIEN



**KOKRON**  
IMMOBILIEN



# KOKRON

IMMOBILIEN



© Grundrissprofi.de

# KOKRON

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 112m<sup>2</sup> und vier hellen Zimmern bietet diese gepflegte Traum-Dachgeschoßwohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Raumaufteilung, sondern auch durch die südseitige Terrasse, die Ihnen atemberaubende Ausblicke über die Dächer Wiens bietet.

Die Lage dieser Wohnung ist hervorragend. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – alle Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist schnell zu erreichen, sodass Sie auch Ausflüge in die Umgebung problemlos planen können.

Neben der perfekten Anbindung überzeugt die Umgebung durch eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar und sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit. Familien mit Kindern werden die Vielzahl an Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Genießen Sie die Vorteile des städtischen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Natur verzichten zu müssen – Parks und Erholungsgebiete sind in der Umgebung ebenfalls gut erreichbar.

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

Der Vorraum bietet Zugang zur voll ausgestatteten **Küche** (ca. **8,5m<sup>2</sup>**), dem südseitigen **Wohnzimmer** (ca. **25,8m<sup>2</sup>**), dem separaten **WC** mit Handwaschbecken und einem praktischen Verbindungsgang mit jeder Menge Stauraum im Wandverbau und einem zusätzlichen Abstellraum.

Dieser Verbindungsgang bringt Sie zu einem größeren nördlich-ausgerichteten **Zimmer** (ca. **19,3m<sup>2</sup>**), dem modernen Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine und **2 südlich-ausgerichteten Zimmern** (ca. **13,7m<sup>2</sup>**, bzw. **12m<sup>2</sup>**).

Einer der beiden Räume ist durch eine Schiebtüre mit dem Wohnzimmer verbunden, wodurch Sie hervorragend auch von dieser Seite durch die Wohnung gehen können.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die **Süd-Terrasse** (ca. **8,7m<sup>2</sup>**), von wo Sie über den grünen Innengarten (mit hauseigenem Spielplatz) den Fernblick in der Sonne genießen können.

Ihr **Kellerabteil** (ca. **1,6m<sup>2</sup>**) erreichen Sie direkt mit dem Lift.

Im Haus stehen Ihnen nicht nur der Spielplatz, sondern auch ein Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung!

**Hard Facts:**

- Wohnfläche: ca. 112m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Süd-Terrasse: 8,7m<sup>2</sup>
- Küche mit sämtlichen Geräten : 1
- Bad mit Dusche und Waschmaschine: 1
- WC: 1
- 2 Abstellräume
- Gang mit großzügigem Schanksystem
- Heizungsart: Fernwärme
- Kellerabteil: 1,6m<sup>2</sup>
- Stockwerk: Dachgeschoß mit Lift
- Miete: € 2.200,- 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](mailto:walchhofer@kokron-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **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