

Maisonette-Dachgeschoßwohnung mit Lift auf beiden Ebenen, großzügigen Terrassenflächen & Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 8425/167

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 2014 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 157,46 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 29,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,89 |
| Gesamtmiete | 3.681,16 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.937,20 € |
| Kaltmiete | 3.214,40 € |
| Betriebskosten: | 226,80 € |
| Heizkosten: | 118,00 € |
| USt.: | 348,76 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



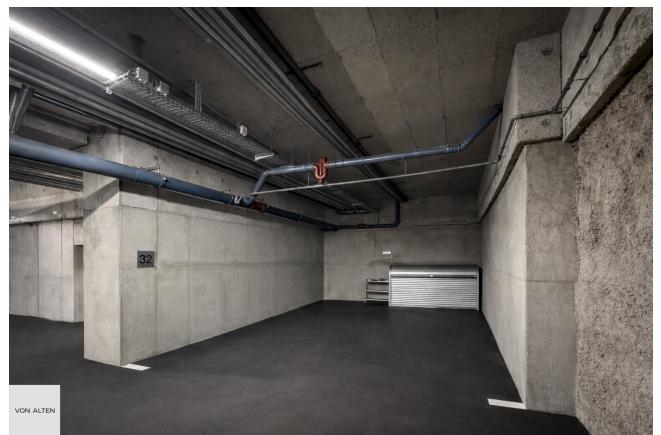
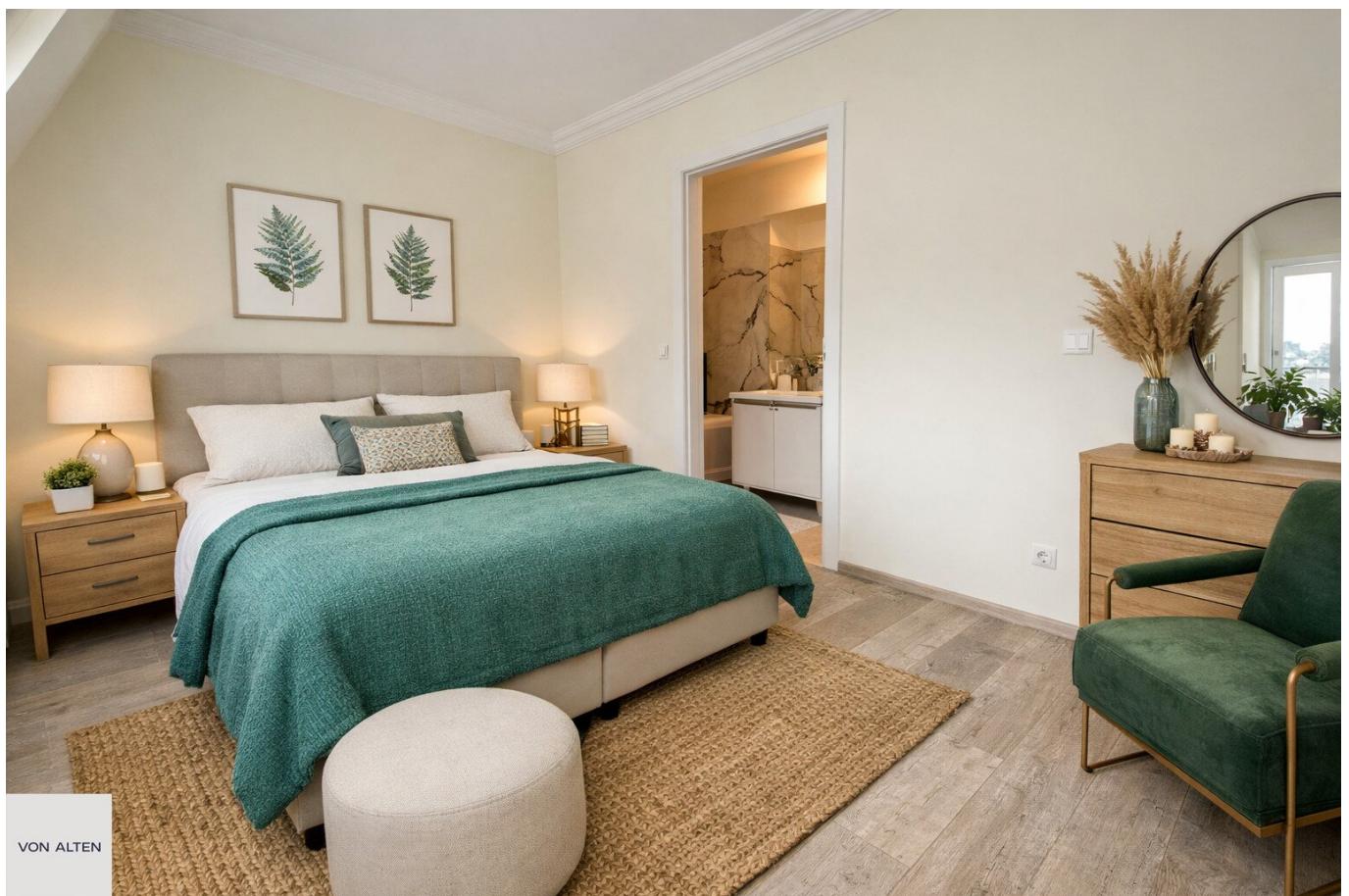
Lucie von Alten





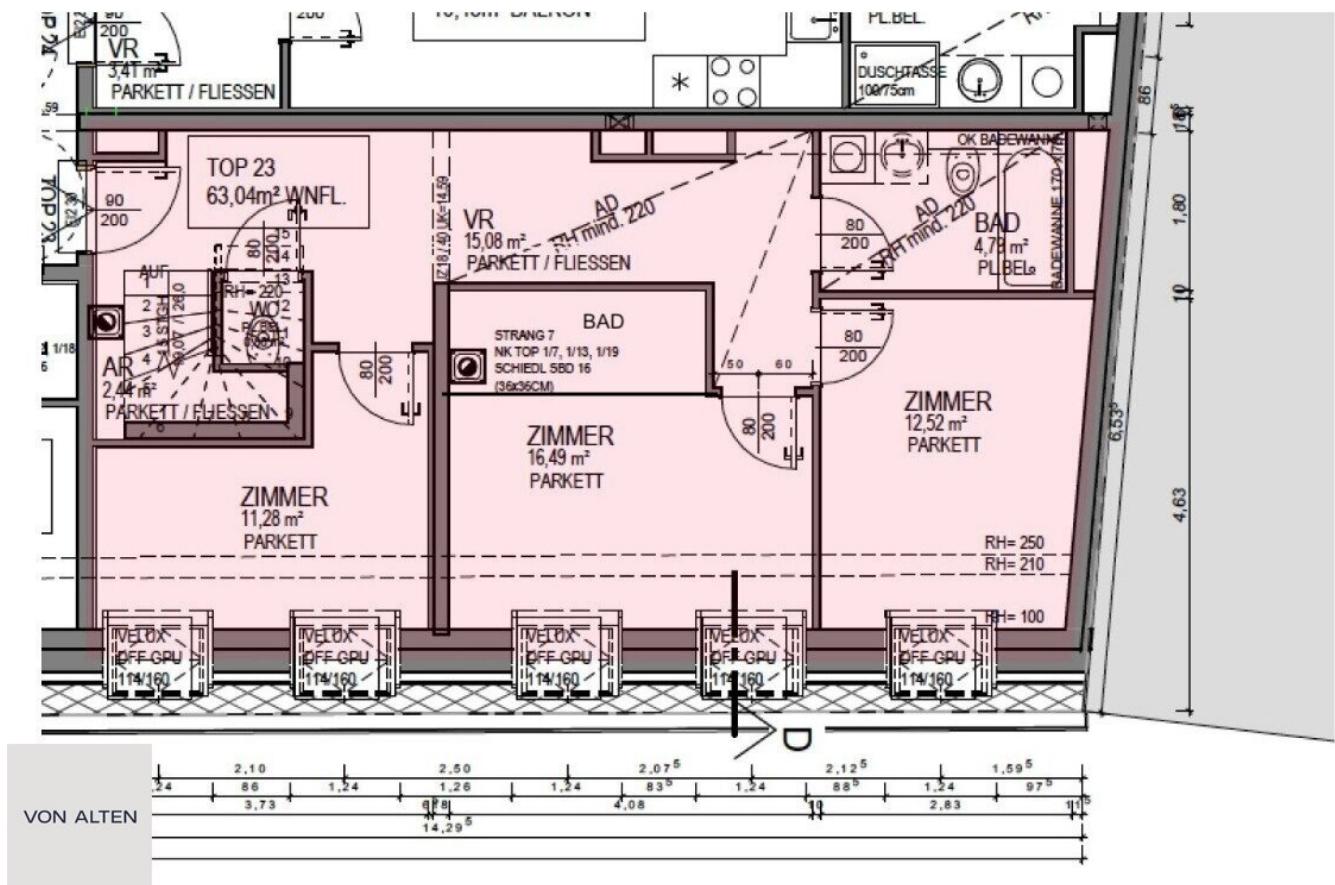


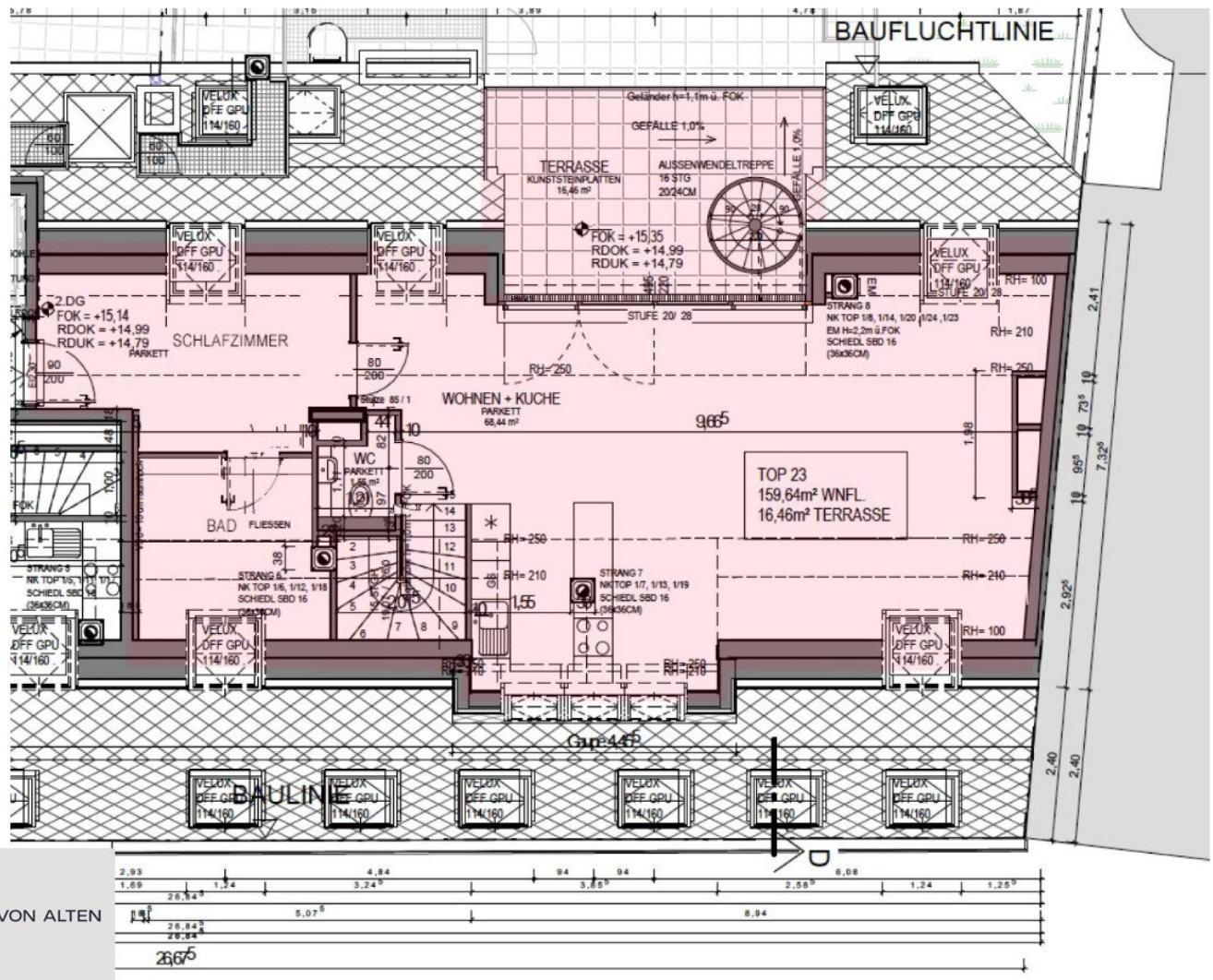


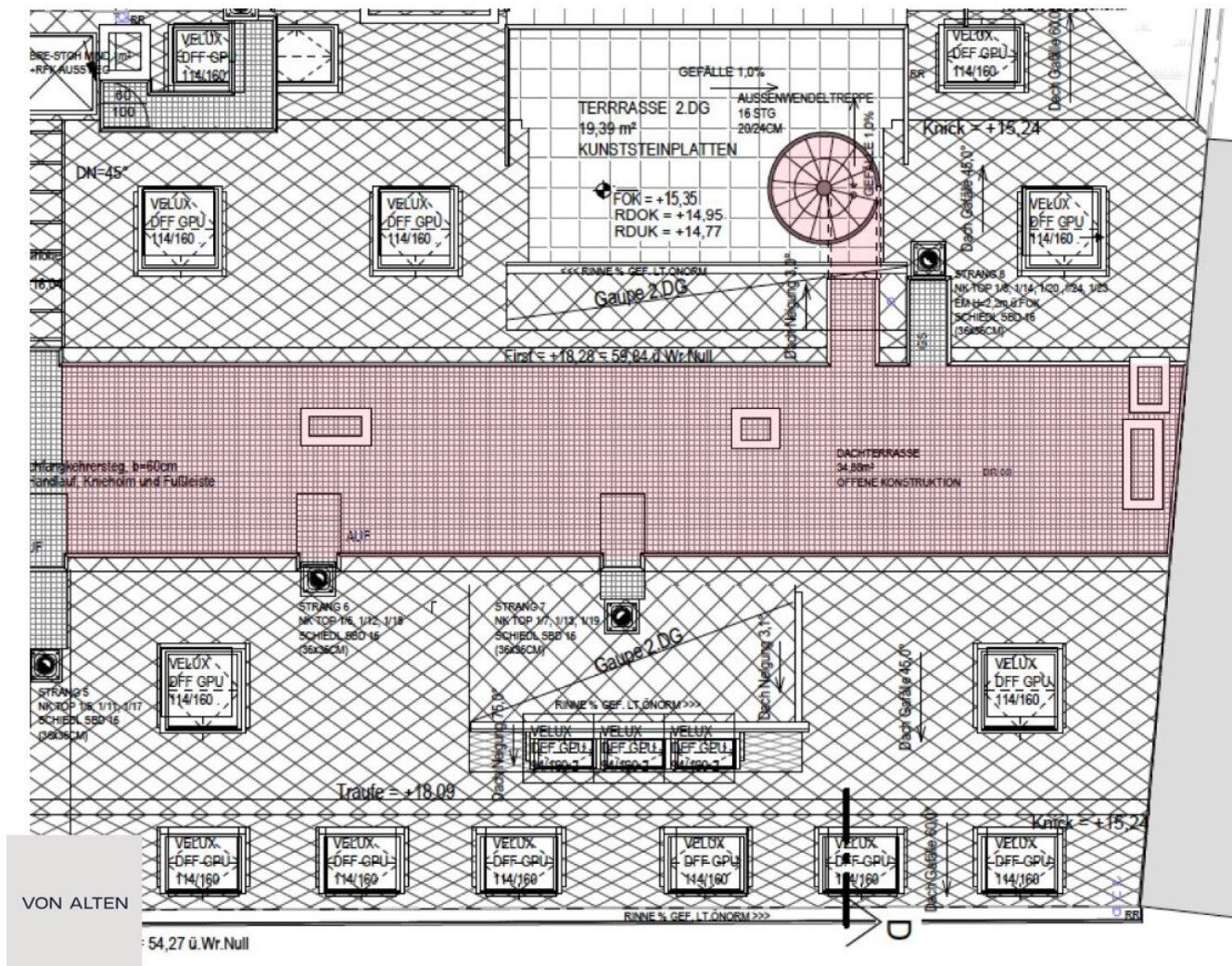




VON ALLEN







Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Verkauf oder Vermietung
- + Baujahr ca. 2014
- + ca. 157,46 m² Wohnfläche zzgl. 2 Terrasse ca. 64 m²
- + 5 Zimmer + offene Wohnküche
- + maßgefertigte Einbauschränke
- + Kamin, Zentralheizung
- + Klimaanlage
- + Tiefgaragenabstellplatz inklusive E-Ladeanschluss
- + 3 Bäder, insgesamt 3 WCs
- + Außenliegender, solarbetriebener Sonnenschutz (Velux)
- + Eichenparkett in den Wohnräumen + maßgefertigte Einbauschränke
- + Fliesen- und Marmoroberflächen in den Sanitärbereichen
- + Abstellraum
- + Kellerabteil und Fahrradraum

Die Wohnung

Diese Wohnung wird ebenfalls für den Verkauf angeboten. Diese hochwertig ausgeführte Dachgeschoss-Maisonette aus dem Jahr 2014 erstreckt sich über zwei Ebenen. Die Wohnung verfügt über zwei eigenständige Zugänge – im 1. Dachgeschoss mit Liftanbindung sowie im 2. Dachgeschoss mit direktem Liftzugang. Erstmals im Jahr 2016 bezogen, präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 157 m² und verteilt sich auf fünf Zimmer sowie drei Bäder und insgesamt drei WCs. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und funktional durchdacht.

1. Dachgeschoss:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Eingangsbereich mit Garderobe. Von hier aus sind über einen zentralen Flur **drei Zimmer** erschlossen, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein Badezimmer mit Badewanne, WC und hochwertiger Verfliesung befindet sich am Ende des Ganges. Zusätzlich ist eines der Zimmer mit einem **eigenen Badezimmer** ausgestattet. Ein praktischer **Abstellraum** ergänzt diese Ebene.

2. Dachgeschoss

Über eine innenliegende Treppe **oder alternativ bequem mit dem Personenaufzug** gelangt man in das obere Dachgeschoss. Hier befindet sich der offen gestaltete, lichtdurchflutete **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche**, der das Zentrum der Wohnung bildet. Auf dieser Ebene liegen zudem ein weiteres Zimmer zzgl. **begehbarer Kleiderschrank** mit **direkt angeschlossenem Badezimmer** (bodengleiche Dusche, WC, Waschtisch, Fenster) und ein separates **Gäste-WC**.

Vom Wohnbereich aus ist die **Terrasse mit ca. 16 m²** direkt begehbar. Eine weitere, großzügige **Dachterrasse** wird über eine außenliegende Wendeltreppe erschlossen. Insgesamt stehen rund **64 m² Terrassenfläche** zur Verfügung.

Ein **Kellerabteil**, ein **hauseigener Fahrradabstellplatz** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** runden das Angebot ab.

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des **Elterleinplatzes** im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Infrastruktur ist hervorragend: Zahlreiche **Supermärkte, Drogerien und Apotheken** liegen im nahen Umkreis und sind fußläufig erreichbar.

Der **Yppenmarkt** ist in etwa **8 Gehminuten**, der **Kutschkermarkt** sowie die **Währinger Straße** im angrenzenden 18. Bezirk in rund **15 Minuten** erreichbar.

Das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielfältig. In der näheren Umgebung befinden sich das **Theater Metropol**, das **Jörgerbad** mit Hallen- und Außenanlage sowie mehrere Grünanlagen wie der **Pezzlpark** und der **Schubertpark**. Weitere Naherholungsgebiete wie der

Pötzleinsdorfer Schlosspark und **Neuwaldegg** sind ebenfalls gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die **Straßenbahnlinien 9 und 43** sowie die **U-Bahn-Station Alser Straße (U6)** gewährleisten eine rasche Verbindung in die Innenstadt. Die **U5-Station Elterleinplatz** befindet sich in Planung bzw. im Ausbau.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**

- Alser Straße: ca. 600 m (U6)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Elterleinplatz: ca. 130 m (Linie 9, 43)
 - Palffygasse: ca. 500 m (Line 43)
 - Yppengasse: ca. 4450 m (Linie 44)

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap