

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



**Objektnummer: 8425/167**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

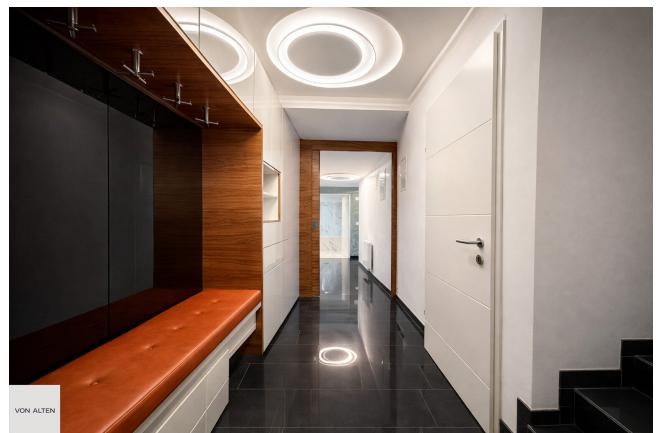
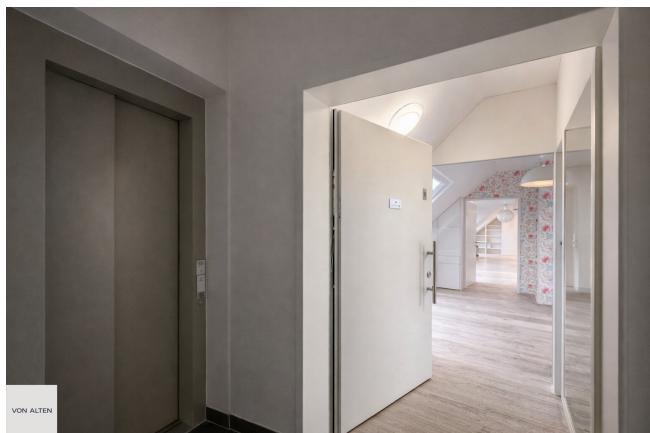
## Ihr Ansprechpartner



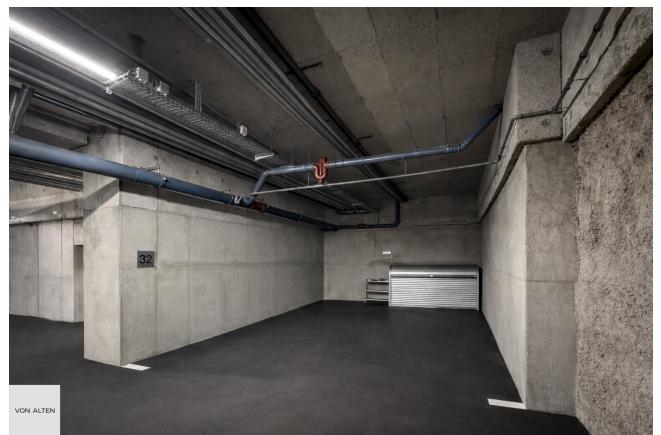
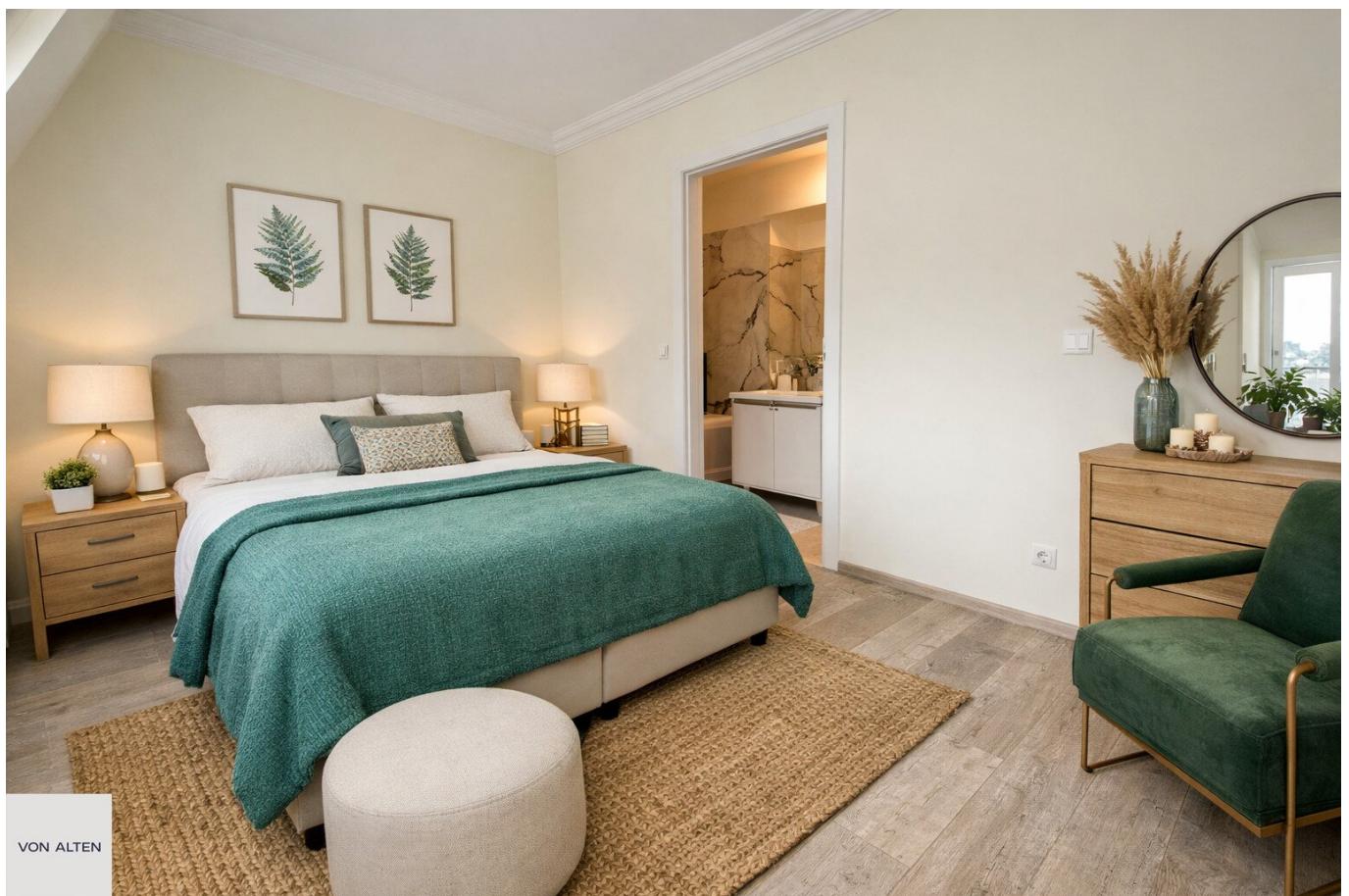
**Lucie von Alten**





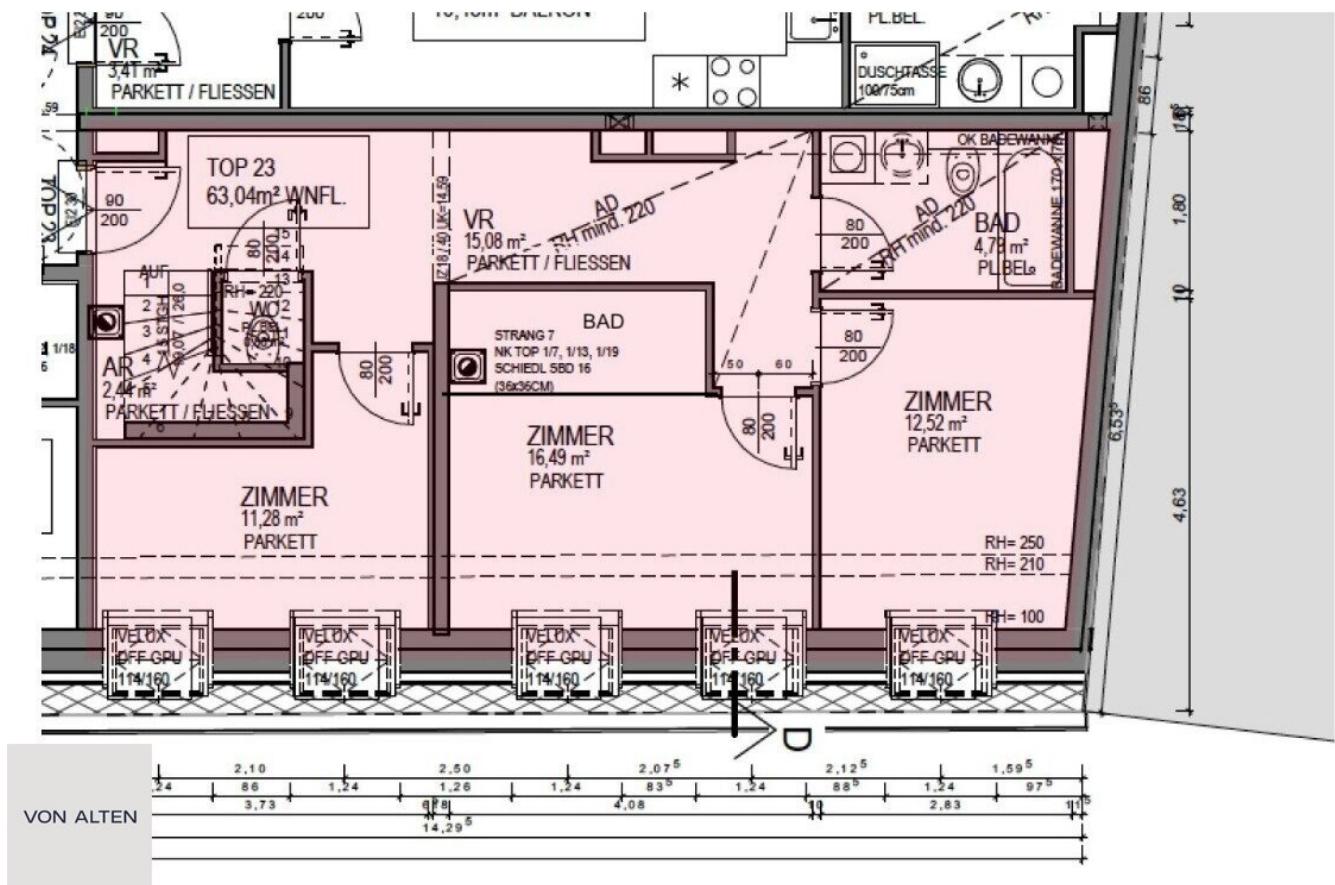


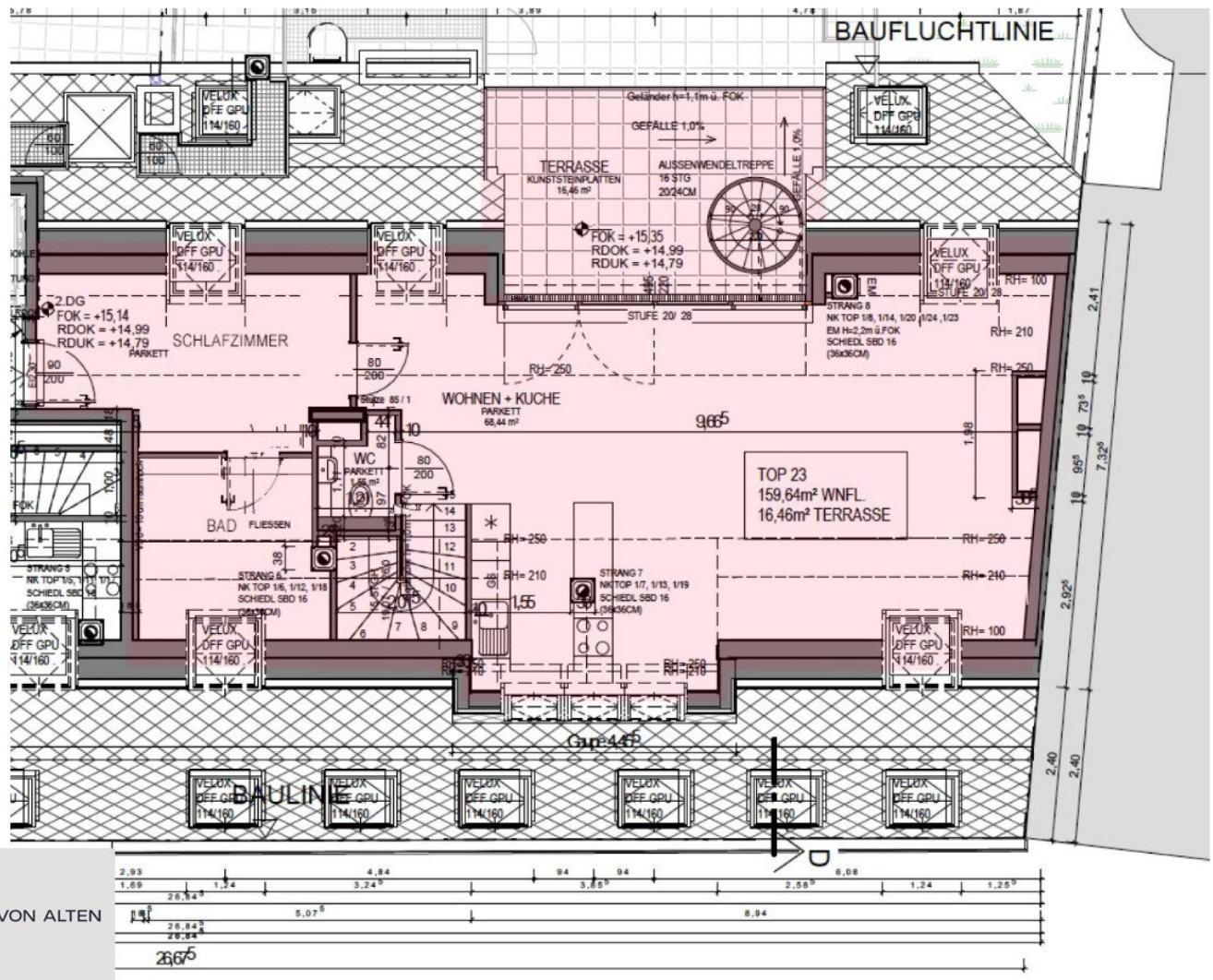


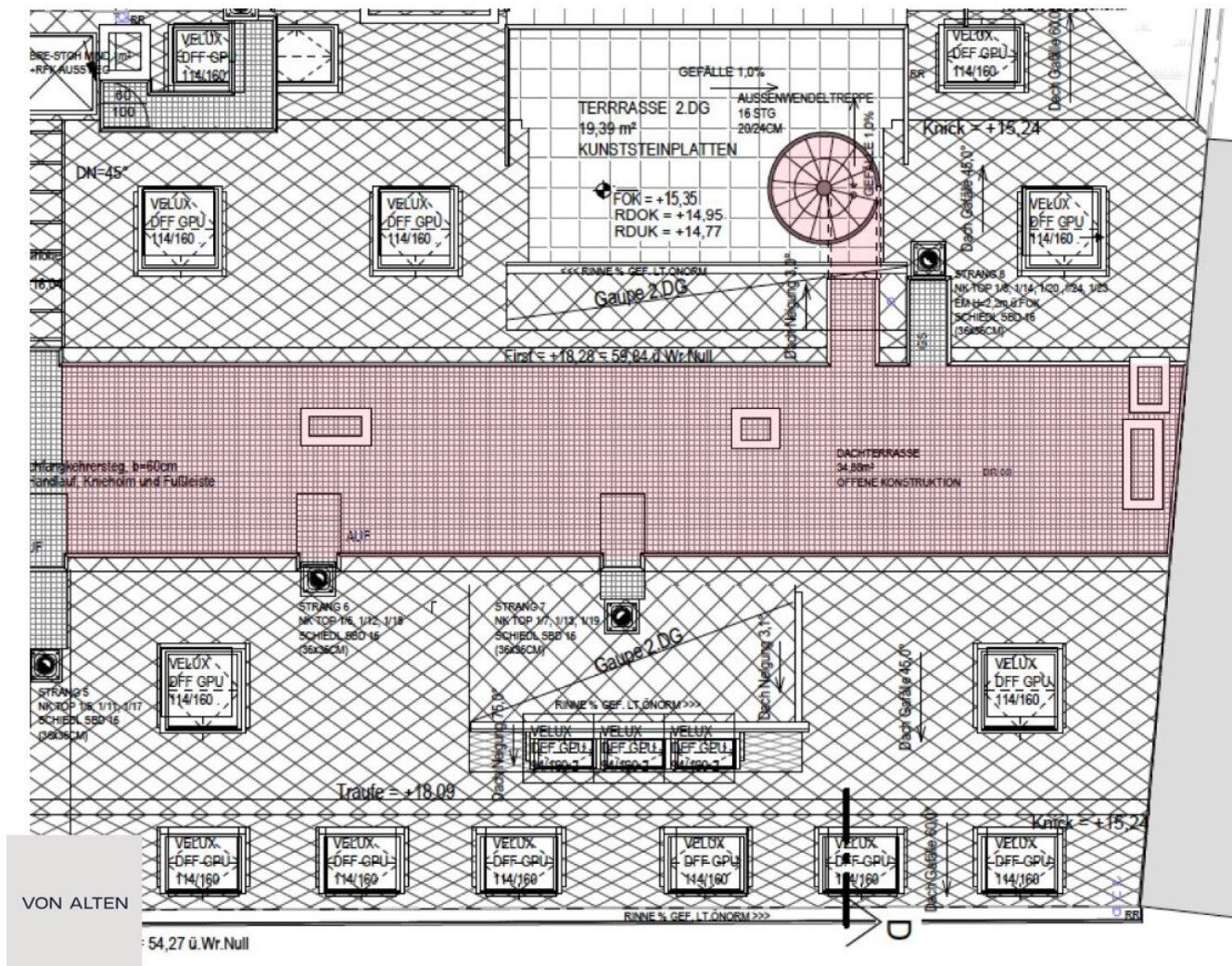




VON ALLEN







# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Verkauf oder Vermietung
- + Baujahr ca. 2014
- + ca. 157,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 2 Terrasse ca. 64 m<sup>2</sup>
- + 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** direkt begehbar. Eine weitere, großzügige **Dachterrasse** wird über eine außenliegende Wendeltreppe erschlossen. Insgesamt stehen rund **64 m<sup>2</sup> 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