

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



Objektnummer: 8425/167

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,46 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m² * 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:	

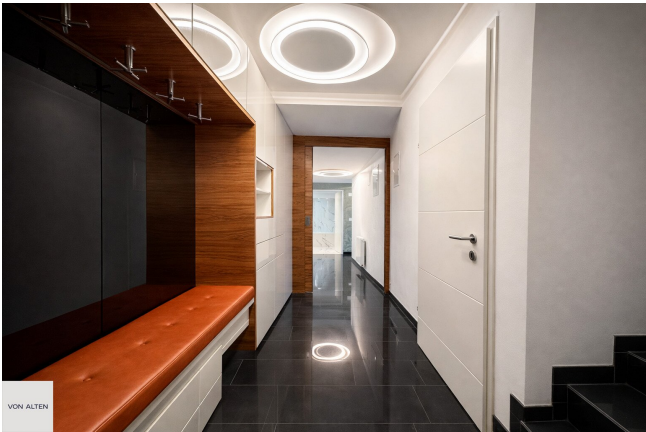
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten



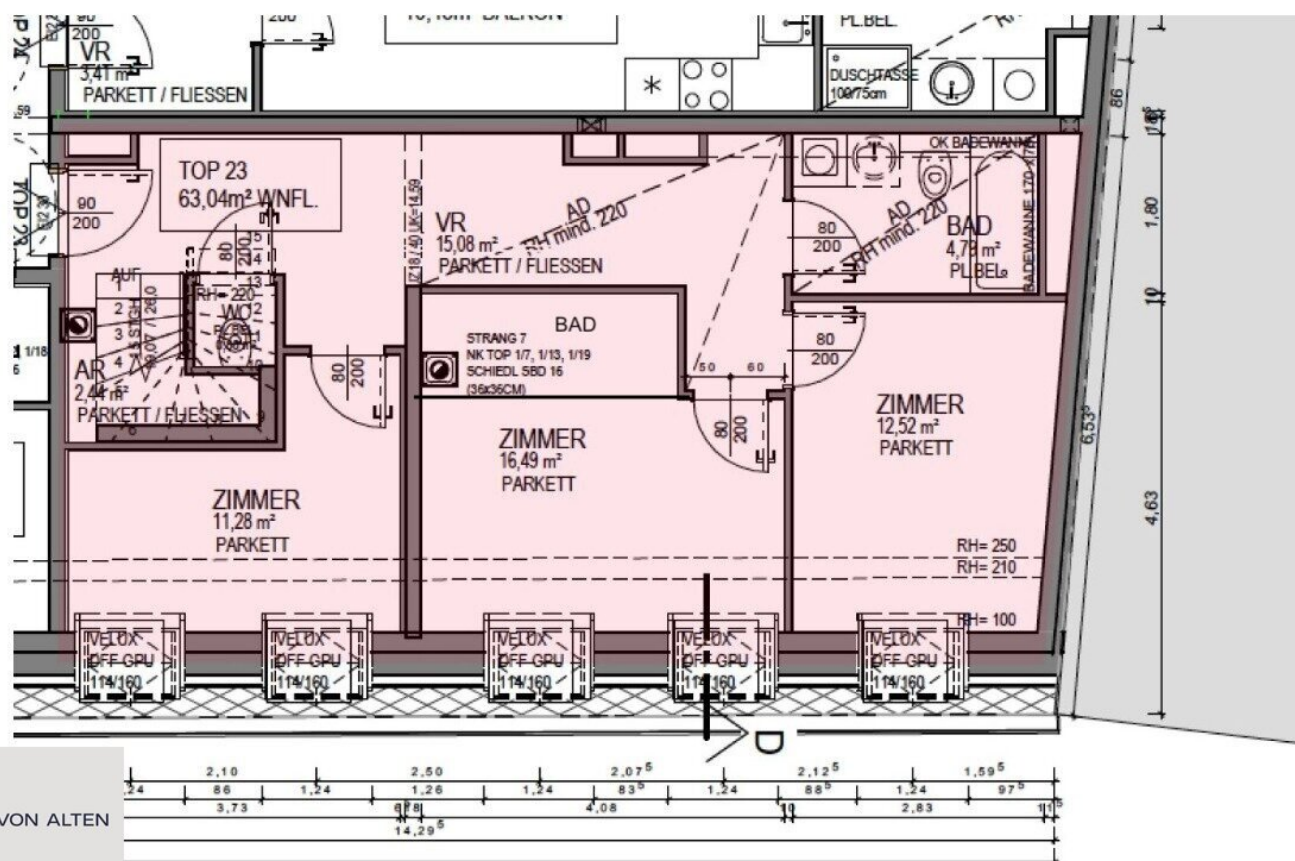


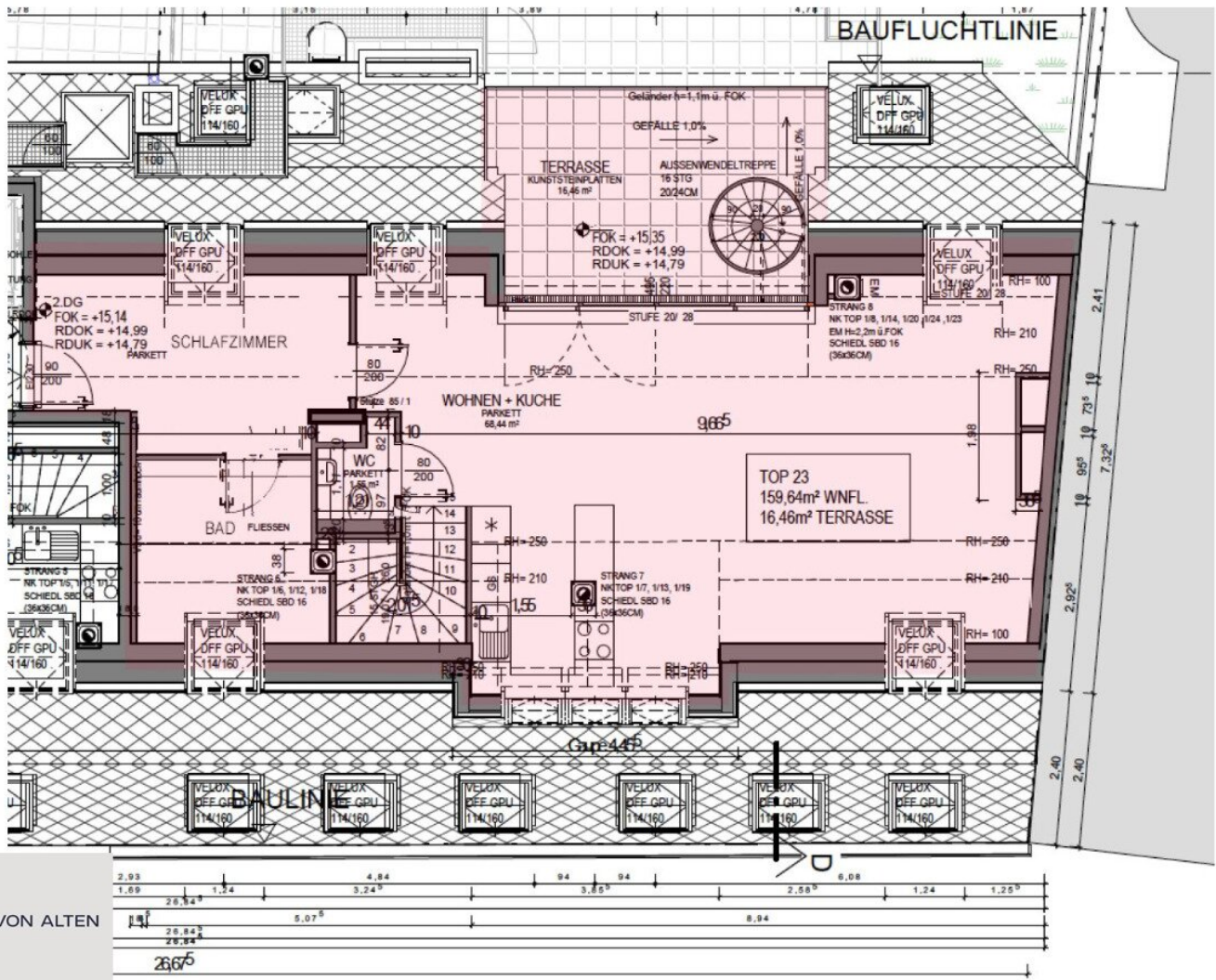


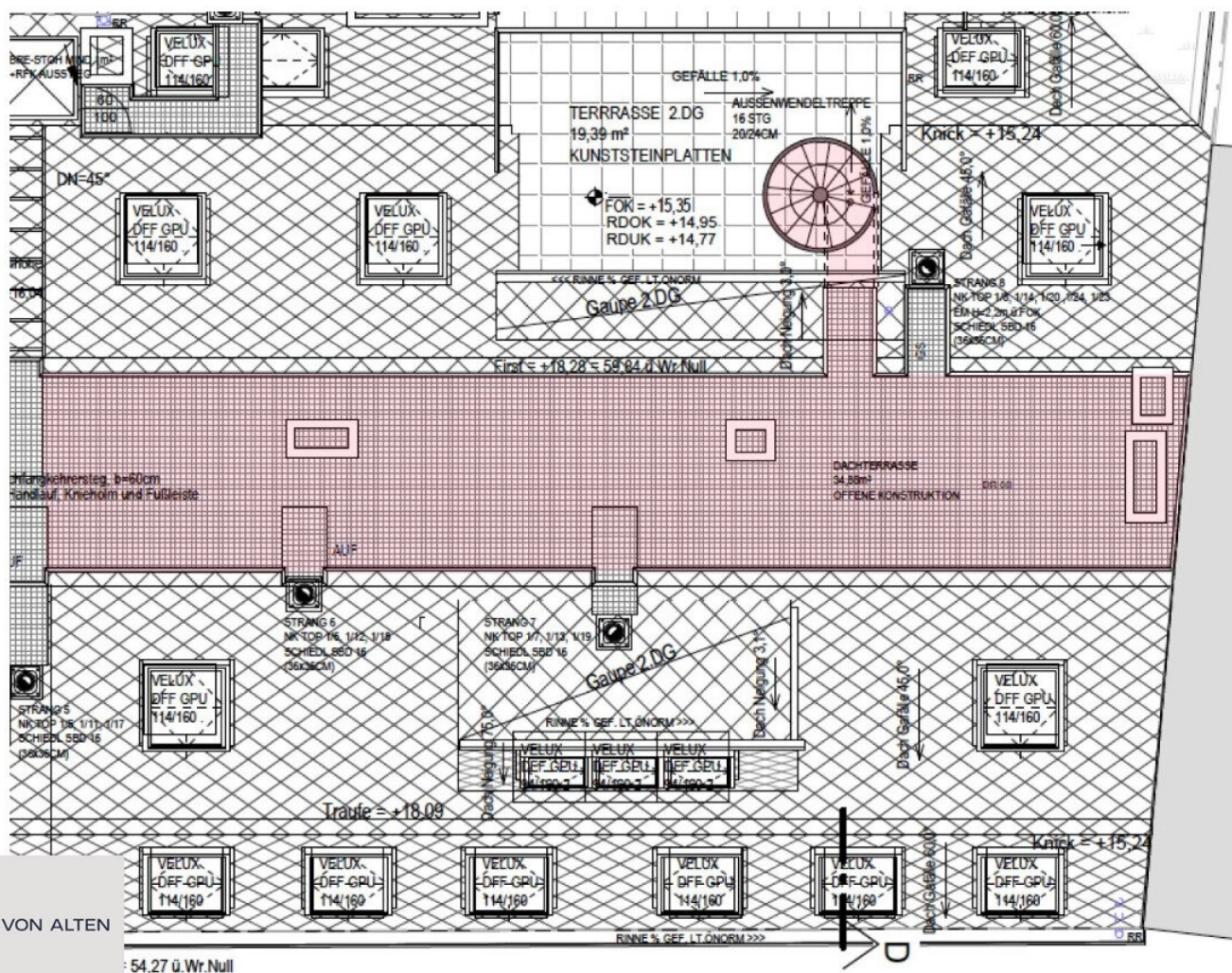




VON ALTEN







VON ALTEN

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. **begehbarem 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 **Pezzipark** 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