

## **Coole Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Nutzung des begehbaren Daches**



**Objektnummer: 17247**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1945
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	68,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 111,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,29
Gesamtmiete	1.354,74 €
Kaltmiete (netto)	921,24 €
Kaltmiete	1.133,78 €
Betriebskosten:	170,60 €
Heizkosten:	92,81 €
USt.:	128,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mira Krauliz**



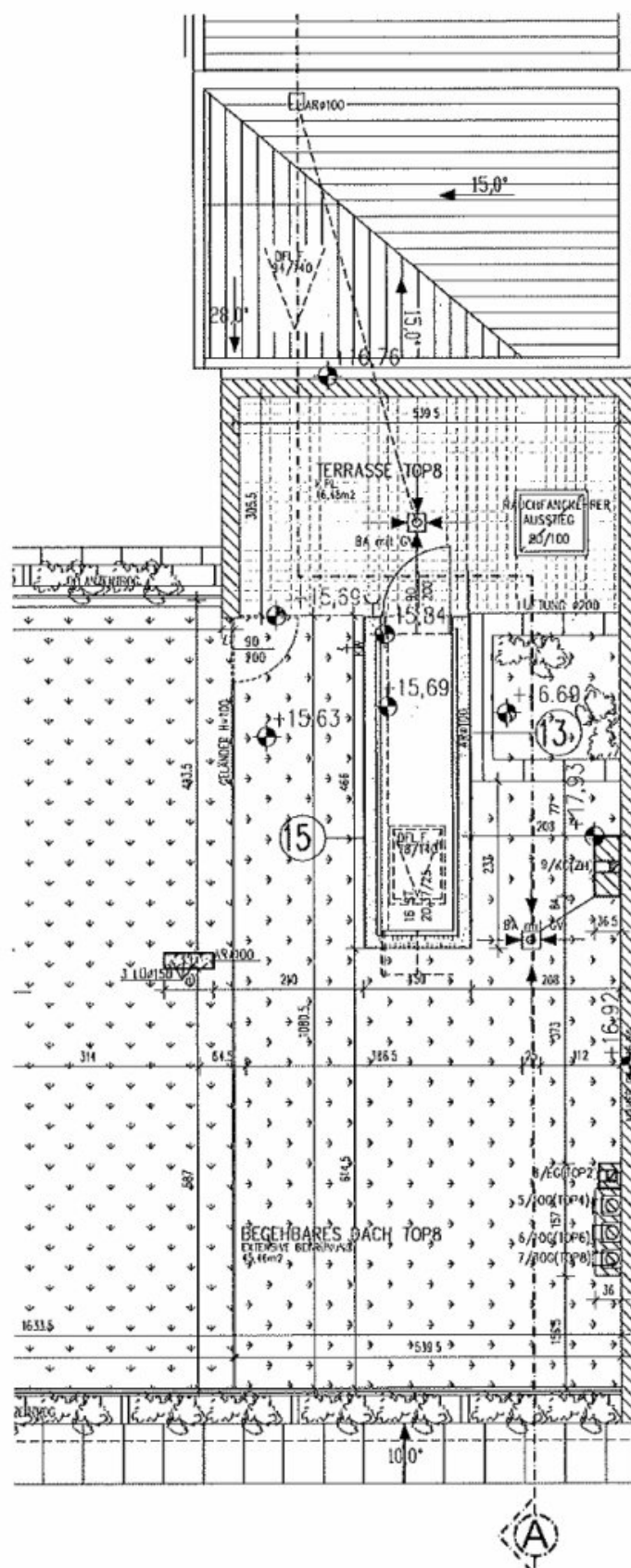


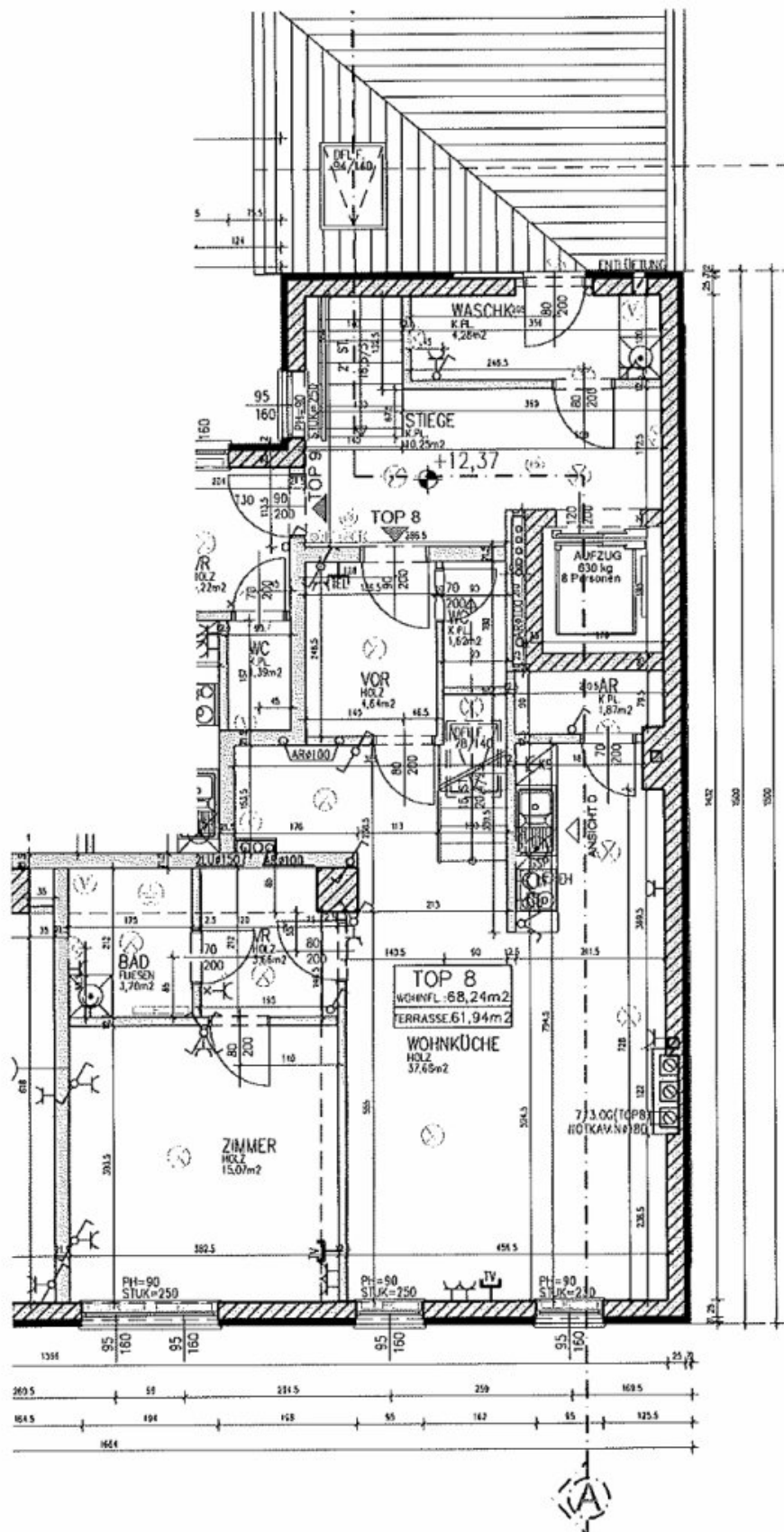














# Objektbeschreibung

## Tolle Dachgeschosswohnung, 2 Zimmer, Terrasse und Benutzung des Daches

### Lage:

Nähe Puchsbaumpark gelegen sind Sie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinien 68a und 68B befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie erreichen innerhalb von 7 Gehminuten die U-Bahnstation U1 Reumannplatz.

Die sonstige Infrastruktur entspricht ebenfalls einer zentralen Stadtlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch Restaurants sind bequem zu Fuß in Gehdistanz.

### Gebäude:

Das Gebäude wurde ca. 1945 errichtet. Es befindet sich gesamt in gutem Zustand.

Ein Personenaufzug ist vorhanden, ebenso ein Fahrradabstellraum und ein Kellerabteil.

### Wohnung:

Diese Wohnung zeichnet sich unter anderem durch folgende Merkmale aus:

- sehr guter Zustand
- großer Wohnraum mit integrierter Küchenzeile, Abstellraum, bzw. Speis
- Schlafraum
- Badezimmer mit Wannenbad, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, das WC ist getrennt angeordnet
- die Wohnung wird mit einer Hauszentralheizung beheizt.
- Über das Wohnzimmer ist die Dachterrasse mittels Stiege (1 Etage höher) und das ca. 45 m<sup>2</sup> nutzbare Dach (dieses wird noch durch eine weitere Partei genutzt, derzeit keine Abtrennung) zu erreichen

Für die Anmeldung zu einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte

**Mira Krauliz unter der Anfragefunktion der gewählten Plattform, oder per Email an [mk@engelreal.at](mailto:mk@engelreal.at).**

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap