

**3-Zimmer Dachgeschoßwohnung im Nibelungenviertel,
Nähe Lugner City und Bundesportzentrum Schmelz**



Objektnummer: 3546-1

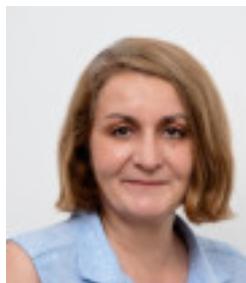
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walkürengasse 3
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.722,63 €
Kaltmiete (netto)	1.207,92 €
Kaltmiete	1.358,76 €
Betriebskosten:	150,84 €
Heizkosten:	190,00 €
USt.:	173,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



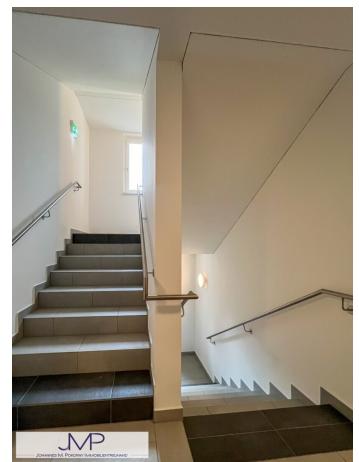
Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.







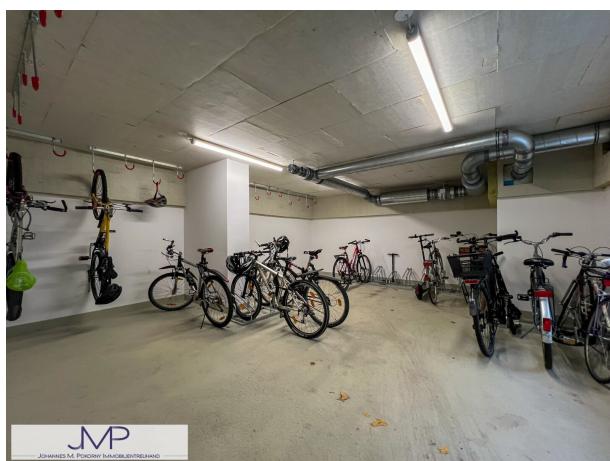


JMP
Johannes M. Pötsch - BAUHÖLZLE PREMIUM



JMP

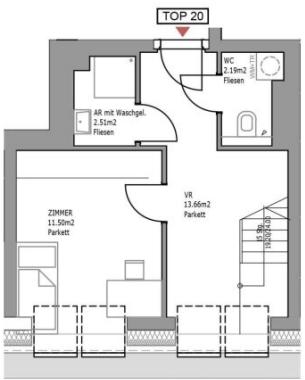
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND





ca. M 1:100

1.Dachgeschoss

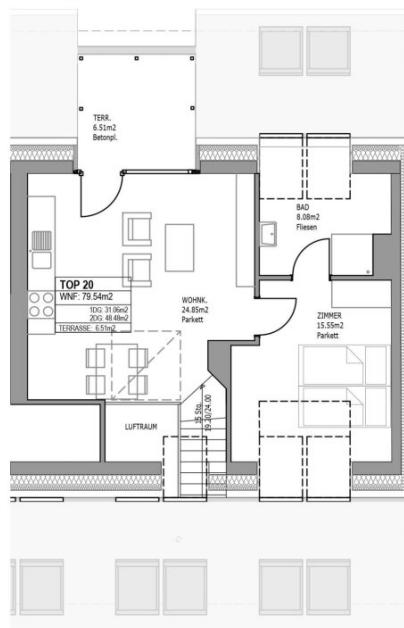


N



0m 1m 2m 3m 4m 5m

2.Dachgeschoss



Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

GRUNDRIFFE



Top 20

Wohnfläche: 79,54m²

Terrasse: 6,51m²

Wohnnutzfläche: 79,54m²

1.+2.Dachgeschoss

Übersichtsplan:



Planverfasser:

Baumeister Lindner GmbH
Löhrgasse 14/01, 1150 Wien
Tel. 01-522 72 34, Fax Dw9

baumeister@lindner-partner.at
www.lindner-partner.at

Planstand vom November 2021

1150, Walkürengasse 3

Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt in Gehnähe zur Lugner City, sowie zum Stadthallenbad und dem Bundessportzentrum Schmelz.

Die Station der Linie 9 befindet sich nur 100m entfernt in der Camillo-Sitte-Gasse. Ebenso ist die Linie 48A in nur 210m, in der Gablenzgasse erreichbar. Mit dieser gelangt man in nur 3min zur U6 Station Burggasse-Stadthalle und in 10 Min. zum MQ und Ring, bzw. U2 und U3!

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Gehnähe eine Billa und Spar Filiale. Weitere können Sie in der Lugner City finden, die in nur 3-4 Minuten zu Fuß erreichbar ist!

Wohnung:

Die hochwertige und sehr helle 3-Zimmer Dachgeschosswohnung liegt im 1. und 2. Dachgeschoss des 2022 erbauten Hauses. Sie ist rd. 80m² groß und besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit einer schönen Einbauküche und einen Balkon, der in den ruhigen Innenhof hinein orientiert ist. Weiters gibt es praktischerweise 2 Schlafzimmer, sowie ein 2 Bäder und ein davon getrenntes WC.

Der ca. 25m² große Wohn-Essbereich besitzt eine hochwertige Einbauküche mit großem Kühlschrank. Es findet sich hier reichlich Platz zum Essen, sowie für eine Wohnlandschaft.

Eine Fensterfront, die über den Wohnbereich verläuft, bietet zudem Ausgang auf den 6,51 m² großen Balkon mit Blick in den ruhigen Grüninnenhof.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls sehr hell und freundlich und eignen sich sowohl für eine kleine Familie wie auch zur Nutzung als Home-Office.

Das Haus bietet zudem, neben einem kleinen Gemeinschaftsgarten, einen sehr großen Fahrradraum und praktische PKW Garage um Euro 114.- (incl. 20 % Ust.)!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <175m
Klinik <700m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <125m
Universität <700m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <4.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap