

**Wohnen auf höchstem Niveau! Dachgeschoßraum mit  
Terrasse und Klimaanlage!**



**Objektnummer: 6202/110193**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.387,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.261,23 €
<b>Kaltmiete</b>	1.261,23 €
<b>USt.:</b>	126,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

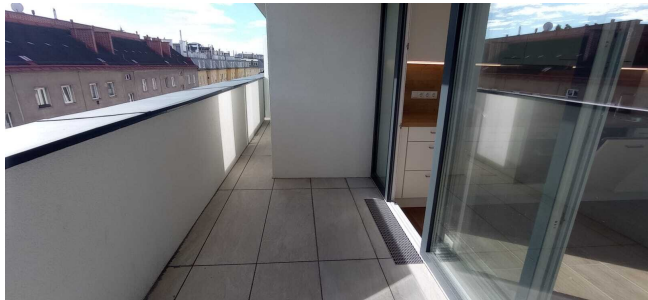
## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

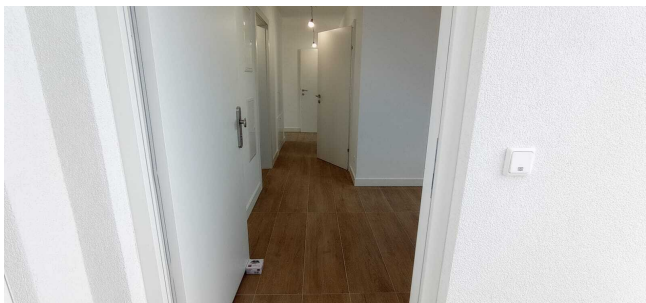


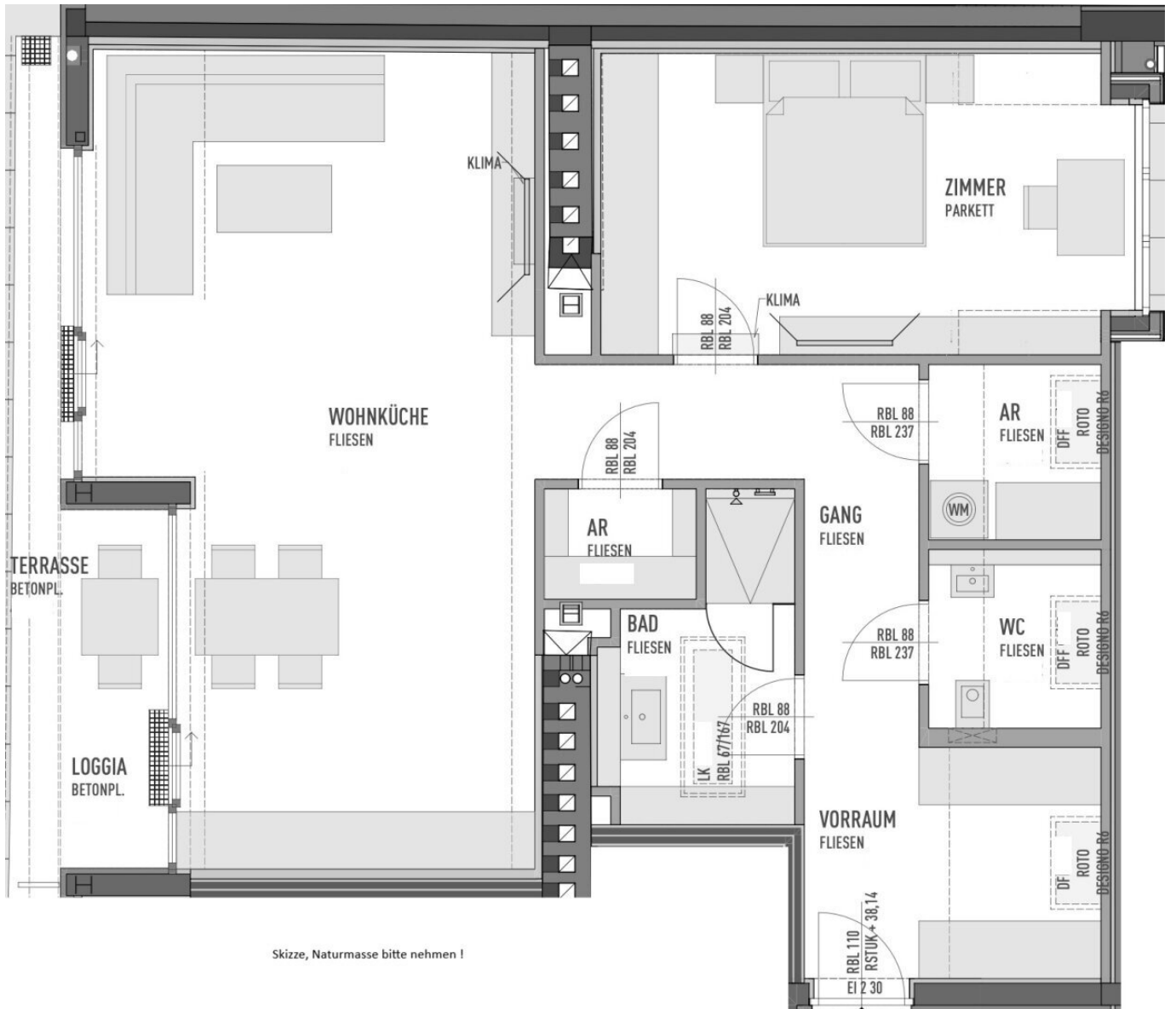












Skizze, Naturmasse bitte nehmen !

## Objektbeschreibung

**Hochwertig** ausgestattete **Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und Klimaanlage** - nahe Enkplatz ( U3 )

Über den **Lift** gelangt man äußerst bequem in das Dachgeschoß. Die Wohnung besteht aus einem sehr **großen, hellen Wohnraum** mit Ausgang auf die Terrasse und Zugang zur angrenzenden Küche, **einem Schlafzimmer**, einem Bad mit Dusche, Waschbecken und Handtuchtrockner, zwei Abstellräume, einer davon mit WM Anschluss, sowie einer Toilette mit Handwaschbecken und einem Vorraum. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Von der **Terrasse** aus hat man einen sehr **schönen Fernblick** über den Osten von Wien !

Die Küche ist mit einem **DAN Küchenblock** eingerichtet und mit allen Geräten, wie Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten - Gefrierkombination und Spüle ausgestattet.

Die Parkettböden, die **Außenjalousien** sowie die **Vollklimatisierung** runden das sehr schöne Gesamtbild der Wohnung ab! Beheizt wird über eine **Fußbodenheizung**, welche über die Fernwärme betrieben wird!

Die abgebildeten **Innenjalousien** und die, in der Wohnung befindlichen, Lampen können gerne **gegen eine Ablöse** von den Vormietern übernommen werden ( kein Muss ! )

Diese **zentrumsnahe Lage**, sowie die **hochwertige Ausstattung** zählen zu den Highlights des Objektes.

Die **Verkehrsanbindung** ist über die **U3 Station Enkplatz** und Straßenbahnlinien **11 und 71** optimal und auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet. In den nahe gelegenen **Simmeringer Hauptstraße / EKZ Simmering** finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl an Lokalen.

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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.

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 <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap