Außergewöhnlicher DG-Ausbau in Naschmarkt-Nähe // 155 m2 Dachterrasse + Garage!



Objektnummer: 7478

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,00 m²
Gesamtfläche:	462,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 130,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,20
Gesamtmiete	5.918,00 €
Kaltmiete (netto)	4.900,00 €
Kaltmiete	5.380,00 €
Betriebskosten:	480,00 €
USt.:	538,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter











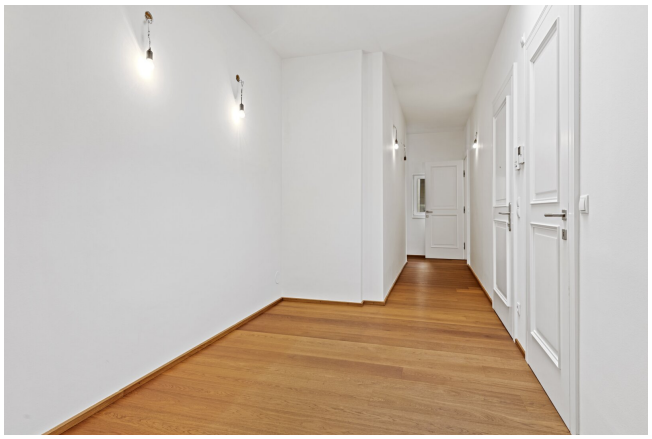


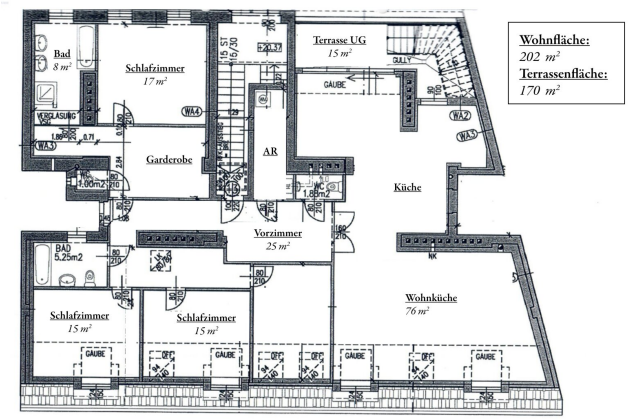


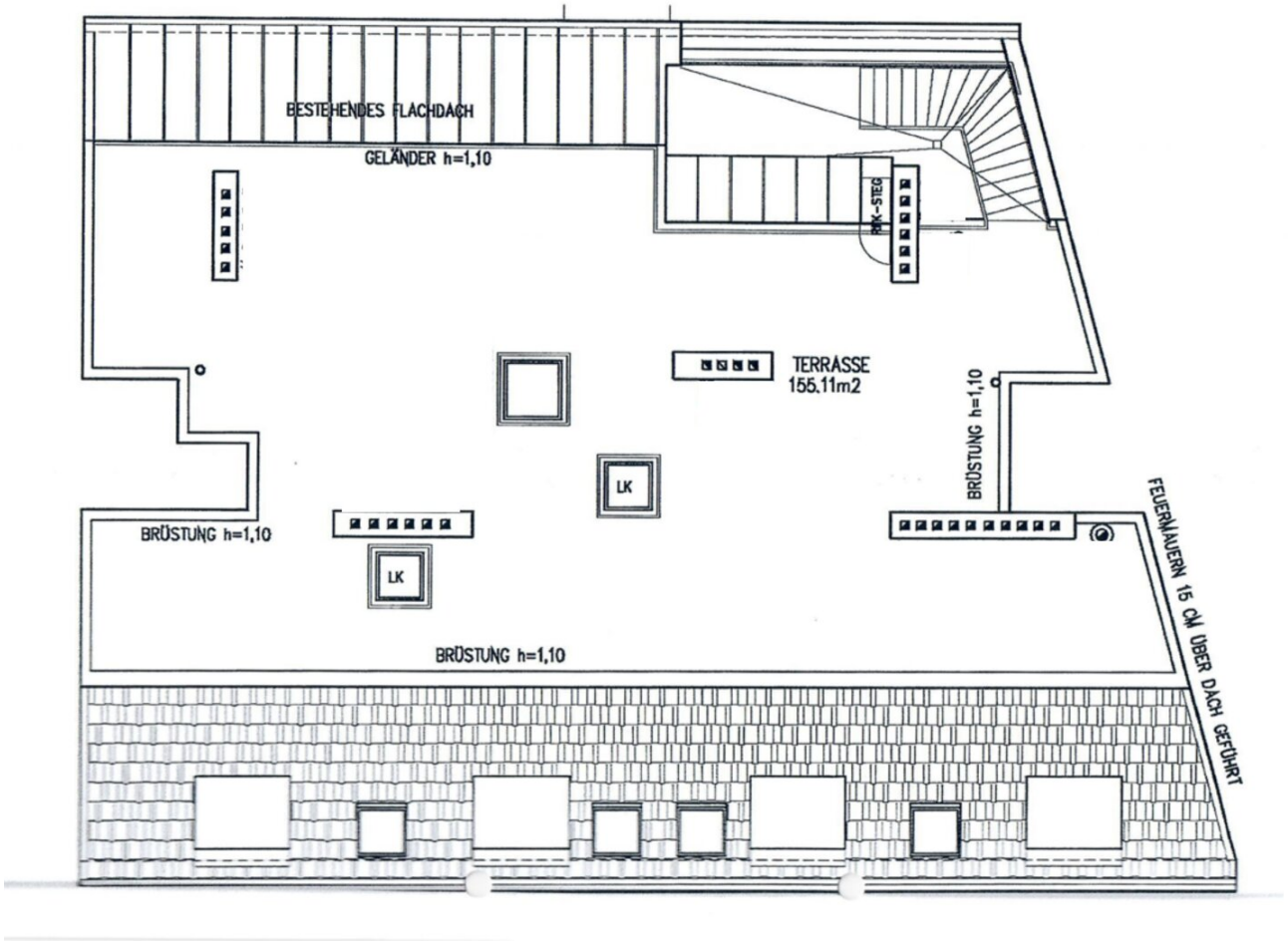


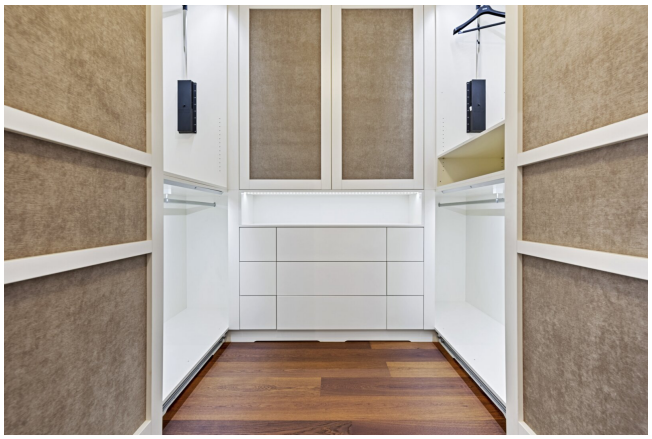







Bad
8 m²
Schlafzimmer
17 m²
Terrasse UG
15 m²
GULLY
GAUBE
Garderobe
AR
Küche
Vorzimmer
25 m²
BAD
5.25m2
Schlafzimmer
15 m²
Schlafzimmer
15 m²
Wohnküche
76 m²
Wohnfläche:
202 m²
Terrassenfläche:
170 m²


BESTEHENDES FLACHDACH
GELÄNDER h=1,10
RIK.-STEG
TERRASSE
155,11m2
BRÜSTUNG h=1,10
LK
LK
BRÜSTUNG h=1,10
BRÜSTUNG h=1,10
FEUERMAUERN 15 CM ÜBER DACH GEFÜHRT





















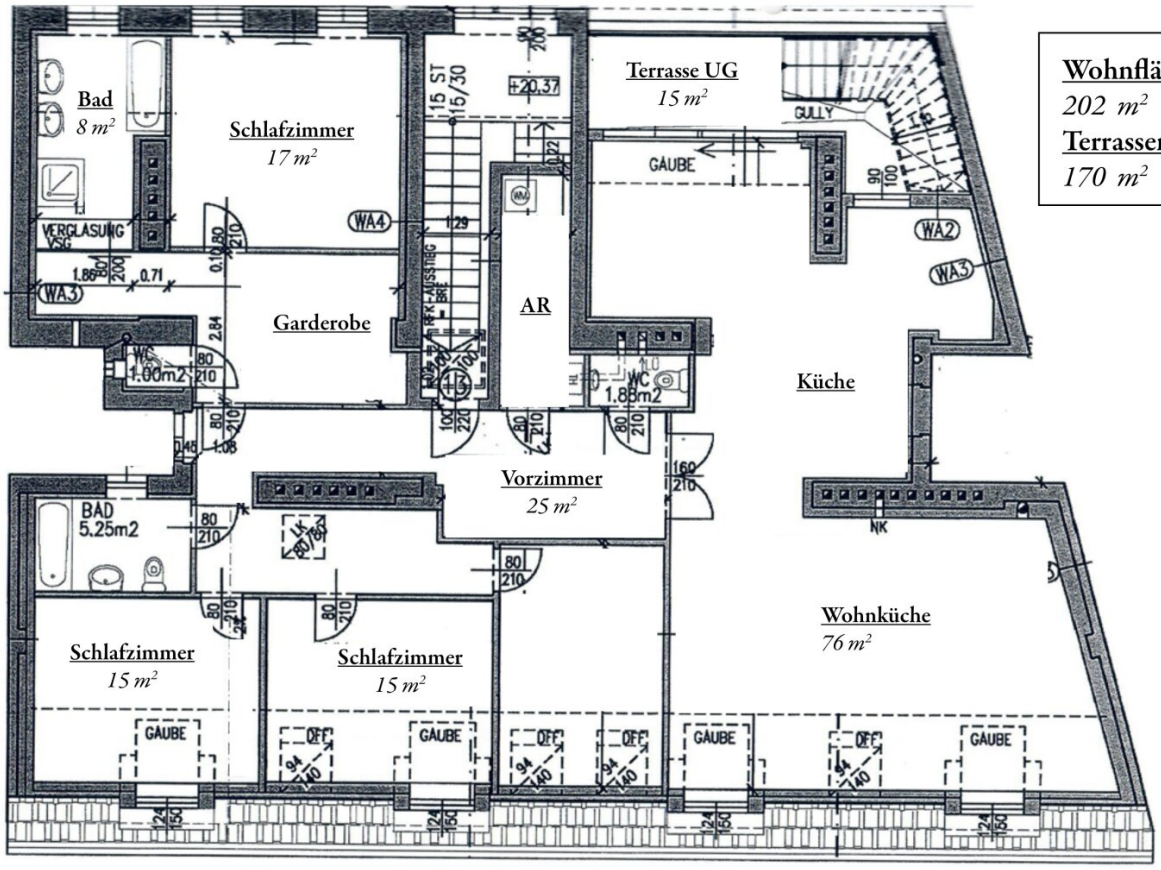




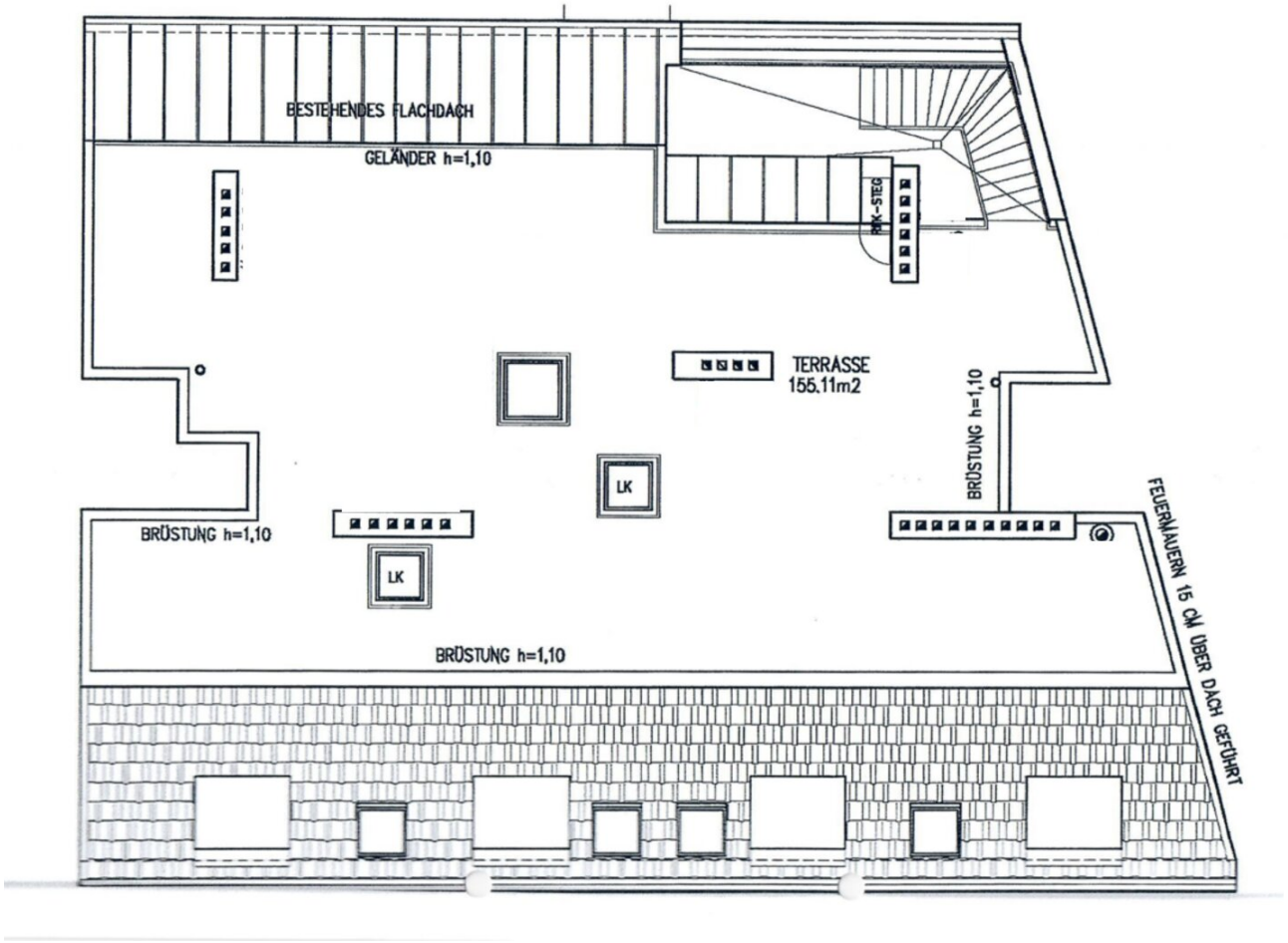








Wohnfläche:
202 m²
Terrassenfläche:
170 m²


BESTEHENDES FLACHDACH
GELÄNDER h=1,10
REV.-STEG
TERRASSE
155,11m2
BRÜSTUNG h=1,10
LK
LK
BRÜSTUNG h=1,10
BRÜSTUNG h=1,10
FEUERMAUERN 15 CM ÜBER DACH GEFÜHRT

Objektbeschreibung

Hochwertige Dachgeschoßwohnung nebst Naschmarkt

Das Dachgeschoß dieses Althauses in der Laimgrubengasse wurde im Jahr 2012 auf höchstem Niveau ausgebaut. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Im fünften Liftstock angekommen, führt Sie eine Halbstiege durch die Eingangstüre in das geräumige Vorzimmer, welches den privaten Schlafbereich vom Empfangsbereich trennt. Die großzügige Wohnküche wartet mit einem Holzofen und einer offenen Küche mit Top-Geräten ausgestattet. Durch das offene Speisezimmer gelangen Sie Zugang zur Frühstücksterrasse auf gleicher Ebene. Von dort aus führt eine Treppe zur 155 m2 großen Flachdachterrasse mit herrlichem Rundblick über Wien.

Vom Vorzimmer aus gelangt man zum Gäste-WC, zum Abstellraum mit Garderobe und WM-Anschluss, sowie zum privaten Schlafzimmerbereich. Drei Schlafzimmer (je ca. 15 m2) teilen einander ein Duschbad mit WC. Der gegenüberliegende Maste-Bedroom-Bereich besteht aus einem WC, einer großzügigen begehbaren Garderobe, einem Schlafzimmer (ca. 17 m2), sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ausstattung:

- hochwertigste Materialien
- Raumhöhe: 2,9 m
- Lift
- Tischlereinbauküche mit Top-Geräten der FA. Miele (Geschirrspüler, Backrohr, Dampfgarer, Geschirrwärmelade, Kühlschrank hoch, Gefrierschrank, Kochplatte mit Gas, Dunstabzug)
- Holzofen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Klimaanlage in sämtlichen Räumen
- Alarmanlage
- Parkettboden (geräuchert, geölt)
- WPC-Belag auf den Terrassen
- Anschluss für Teeküche, Dusche und Lautsprecher auf der Dachterrasse
- Terrassengeländer-Konstruktion aus Nirostastahl und Sicherheitsglas

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung keine Barrierefreiheit bietet.

Als besonderes Highlight gilt die Garage mit zwei Stellplätzen, welche ausschließlich dieser Wohnung zugehörig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <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 <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.