

## Elegante Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Klimaanlage & Smart-Home | inkl. Garage



**Objektnummer: 1945/2366**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.048,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.272,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,73 €
<b>USt.:</b>	227,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

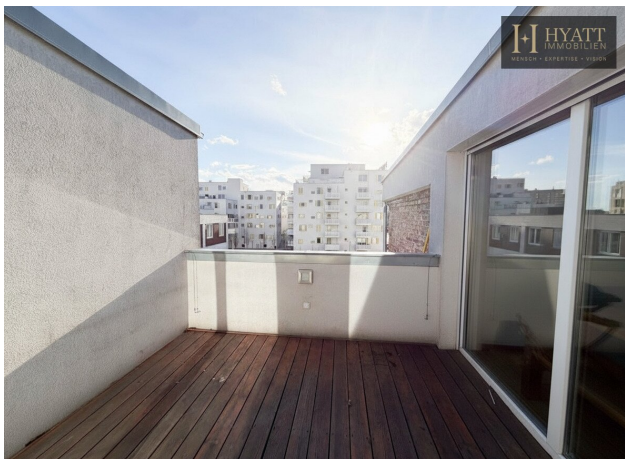
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**













**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

126.6 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

9.1 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

12.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



## Objektbeschreibung

Man betritt die Wohnung im 2. Stock über ein zentral gelegenes **Vorzimmer** mit rund **9,27 m<sup>2</sup>**, das eine einladende Eingangssituation schafft und den Zugang zu allen Bereichen der Wohnung ermöglicht. Rechterhand gelangt man in den großzügigen **Wohn- und Küchenbereich**, der laut Plan **57,26 m<sup>2</sup>** umfasst und mit seiner offenen Struktur viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen bietet. Von diesem Bereich führt eine doppelflügelige Terrassentür direkt auf die **Terrasse** mit **8,30 m<sup>2</sup>**, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Links vom Vorzimmer führt ein kurzer **Gang** (3,49 m<sup>2</sup>) in den privaten Teil der Wohnung. Dort befindet sich zunächst das **Bad**, das mit **6,85 m<sup>2</sup>** angenehm dimensioniert ist und ausreichend Platz für moderne Sanitärausstattung bietet. Neben dem Bad liegt ein praktischer **Abstellraum** mit **1,68 m<sup>2</sup>**, ideal für Haushaltsgeräte oder zusätzliche Staumöglichkeiten.

Weiter entlang des Gangs erreicht man das ruhige **Schlafzimmer**, das sich über insgesamt **22,13 m<sup>2</sup>** erstreckt und durch seine Form vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend befindet sich ein weiteres **Zimmer** mit **18,30 m<sup>2</sup>**, das sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet.

Ergänzend stehen im Eingangsbereich eine **Garderobe** (3,07 m<sup>2</sup>) sowie ein separates **WC** (1,97 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Raumhöhen variieren je nach Dachlage und erreichen im Wohnbereich und Teilen der Zimmer bis zu **3,80 m**, wodurch ein angenehmes, luftiges Dachgeschossgefühl entsteht.

Vom Wohnbereich gelangt man zur Terrasse. Die hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über **Fernwärme mit Fußbodenheizung**, eine integrierte **Klimaanlage** (DAIKIN) sowie ein **Smart-Home-System** zur Steuerung von Licht, Beschattung, Heizung und Raumklima.

Ein **Kellerabteil** ist der Einheit zugeordnet und rundet das Angebot ab.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap