

**Besondere Wohnung gesucht? - LUXUS und Fernblick
inkl. exklusiver Ausstattung zu einem Top-Preis**



Objektnummer: 5387/8780

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,41 m ²
Nutzfläche:	105,93 m ²
Gesamtfläche:	105,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.401,23 €
Kaltmiete	1.721,23 €
Betriebskosten:	320,00 €
Heizkosten:	88,04 €
USt.:	189,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

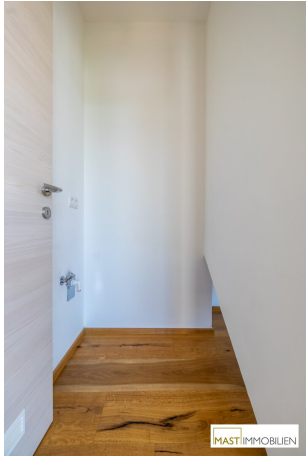
















Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung!

Hier finden Sie Ihren Wohn(T)raum in optimaler Lage direkt im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- Hochwertiger Parkett "Langdiele Eiche Natur"
- KUNEX Innentüren
- Exklusive Einbauküche inkl. Geräte
- Fußbodenheizung
- 3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"
- Raffstores elektrisch
- Personenlift (bis in die Garage)
- Garage
- Videogegensprechanlage
- Deckenkühlung

Infrastruktur:

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die **Autobuslinie "72A"** zur Verfügung,

dieser befördert sie binnen weniger Minuten direkt ins Gasometer oder zur Schnellbahn Simmering.

Nahversorger wie z.B. Billa oder Billa Plus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Raumaufteilung: (Top 11)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein XXL-Wohnzimmer ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Geräte. Bei dieser Wohnung wurde auf nichts vergessen. Großflächige Fenster bieten einen gigantischen Blick weit über den Dächern Wiens. Über den in der Wohnung vorhanden Aufgang gelangen Sie 2 weitere Schlafräume mit ebenfalls großzügigen Glasflächen, diese lassen sich natürlich über elektrische Raffstores abdunkeln bzw. bieten Ihnen Privatsphäre. Der Zugang auf die östliche Freifläche bietet das kleinere Schlafzimmer, dass sowohl als Kinderzimmer oder Home Office genutzt werden kann. Ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper veredelt das Objekt desto mehr. Das WC mit Waschbecken ist natürlich separat begehbar. Der WM-Anschluss befindet sich im Abstellraum.

- Vorraum/Eingangsbereich
- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- sep. WC mit Waschbecken
- 3 Außenflächen

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- MV Erstellung: 264,-- €

- Kautio: 3 BMM

- Maklerhonorar: Keines

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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap