

Exklusives Loft – Wo Design und Einzigartigkeit verschmelzen



Objektnummer: 7485/293

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krakauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.879,78 €
Kaltmiete	3.181,82 €
Betriebskosten:	302,04 €
USt.:	318,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

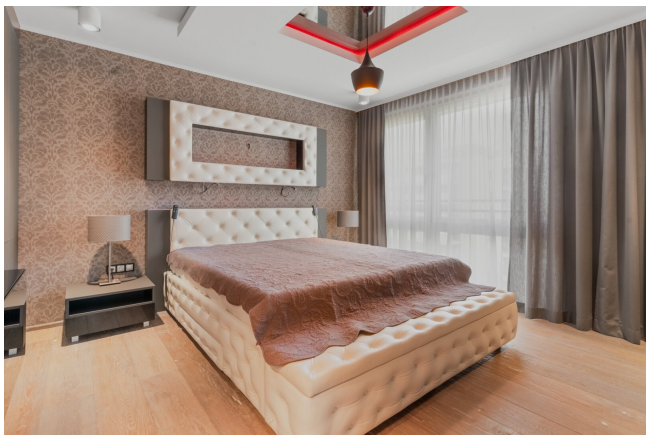
Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

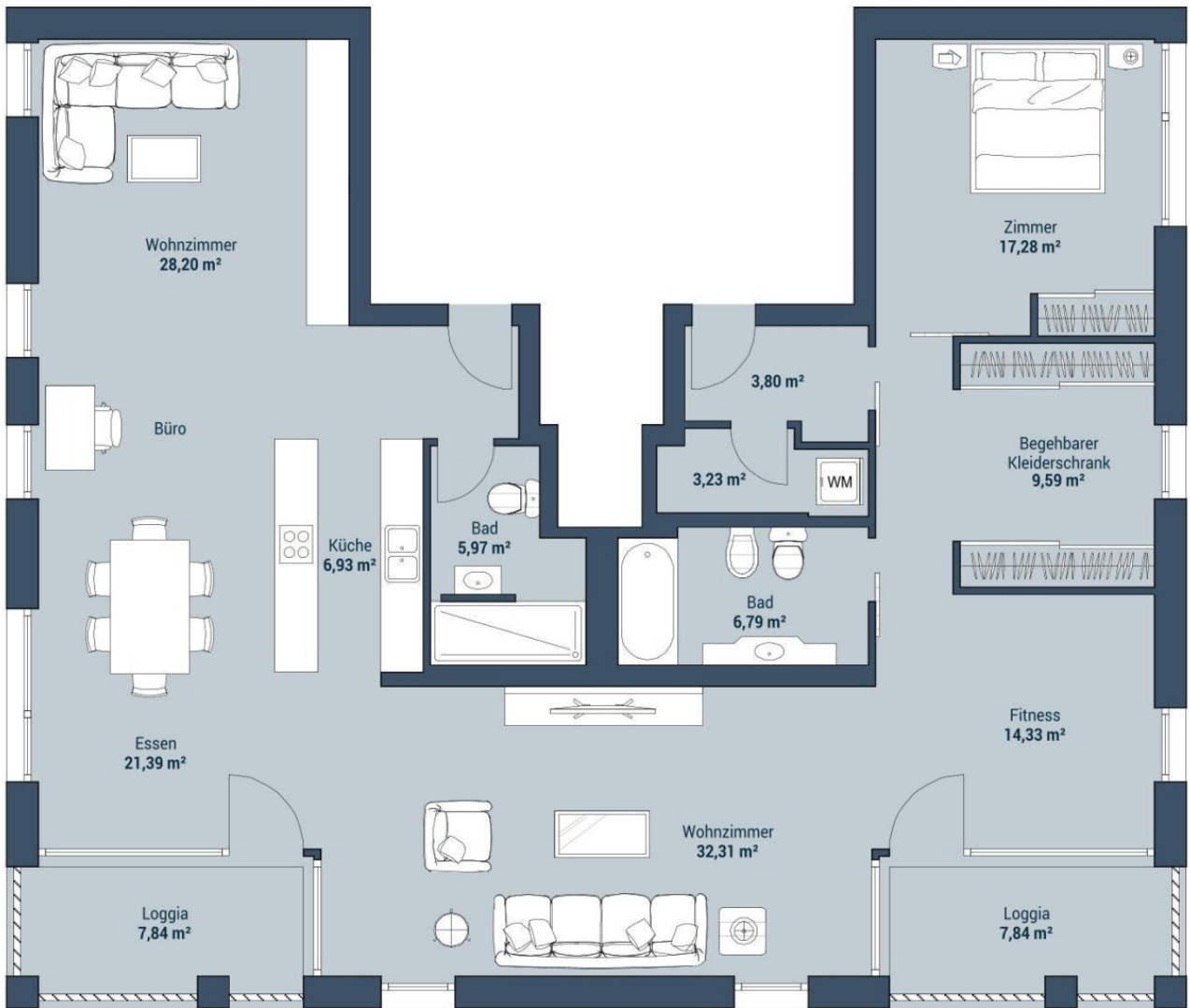
Arthur Real GmbH



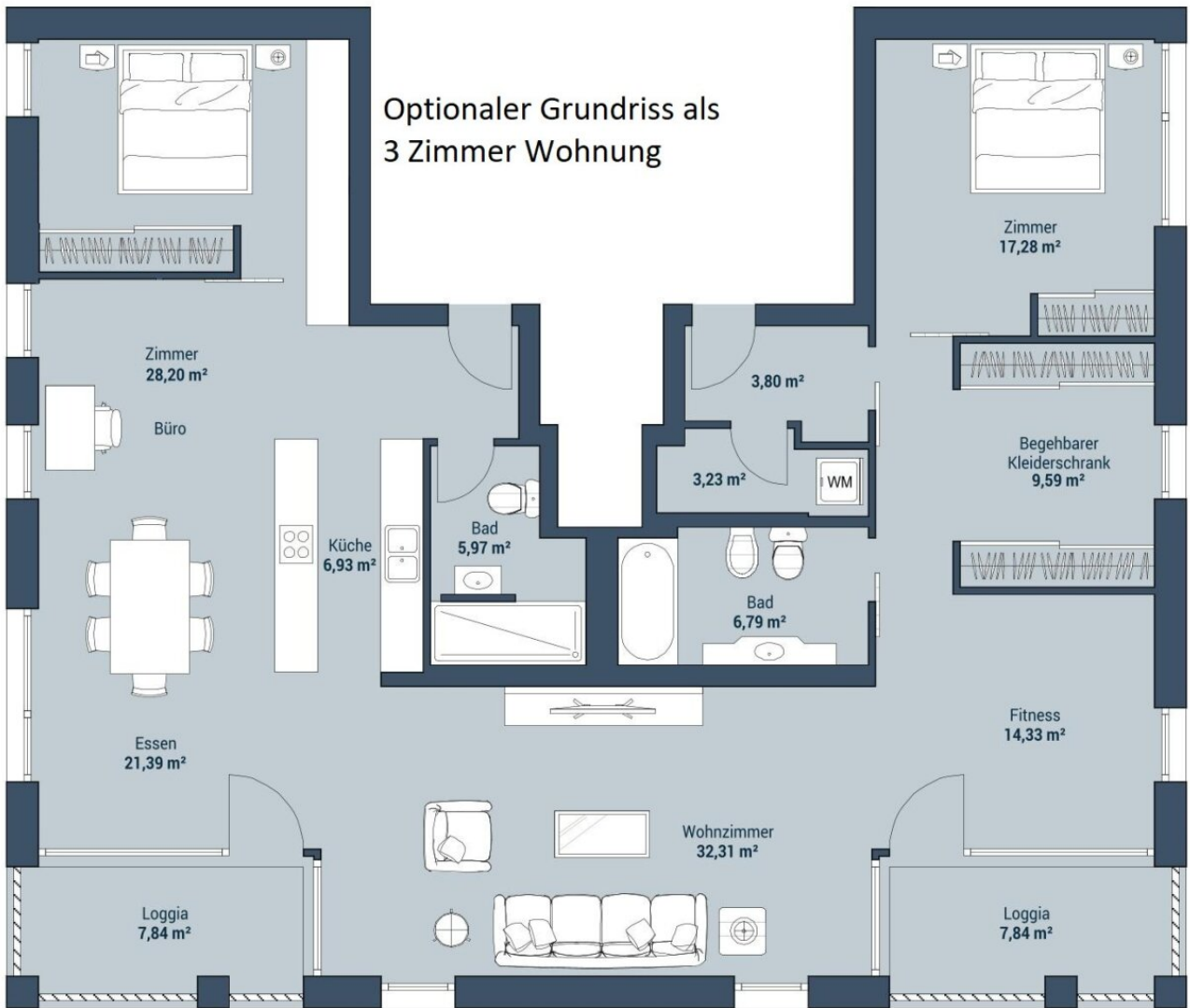








Optionaler Grundriss als 3 Zimmer Wohnung



Objektbeschreibung

Traumhafte Loftwohnung beim Rudolf Bednar Park

Diese exklusive Loft in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt beim Rudolf Bednar Park, bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis.

Mit ca. 150 m² auf einer halben Etage und einem durchdachten, modernen Design verbindet diese Immobilie höchsten Komfort mit stilvollem Ambiente.

Highlights der Wohnung:

- **Offener Loftcharakter:** Große Fensterflächen, elegante **Echziegelwände** und offene Räume schaffen eine einzigartige, luftige Atmosphäre.
- **Nolte Küche:** Die hochwertige, moderne Küche ist mit Geräten von **Siemens** und einem **Samsung Kühlschrank** ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt: **Mikrowelle, Geschirrspüler, Herd** und **Ofen**.
- **Smart Home Sound-System:** Die gesamte Wohnung wird von einem **JBL Soundsystem** mit **App-Steuerung** begleitet, das für perfekten Sound in allen Räumen sorgt.
- **Komfort und Klima:** Vier **Klimaanlagen** (im Wohnzimmer und Büro) garantieren Ihnen auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima.
- **Schlafzimmer:** Das **Schlafzimmer** liegt nach Osten ausgerichtet und besticht durch die ruhige Lage.
- **Wohnzimmer:** Das **Wohnzimmer** bietet perfekte Lichtverhältnisse mit Ausrichtung nach Westen.
- **Arbeitsbereich:** Das aktuelle Büro ist optional als Gästezimmer (2.Schlafzimmer oder Kinderzimmer) nutzbar. - siehe Grundriss-Vorschlag für eine 3 Zimmer Wohnung.

- **Exklusives Bad & WC:** Zwei moderne **Bäder** und **zwei separate WC** sorgen für hohen Komfort. Der Waschraum ist ebenfalls großzügig gestaltet.
- **Einbauschränke mit Beleuchtung:** Durchdachte **Einbauschränke** mit integrierter Beleuchtung bieten viel Stauraum und setzen gleichzeitig Akzente.
- **Möbel & Ausstattung:** Die Wohnung ist mit edlen Möbeln wie einer klassischen **Ledercouch im Chesterfield-Stil** und einem großen Eichenholz **Esstisch** (8-fach Bestuhlung) ausgestattet, die den Raum mit Charme und Eleganz erfüllen. Hierfür wird eine Ablöse von € 5.000 fällig.
- **Ankleide:** Eine separate **Ankleide** sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Lage und Zusatzfunktionen:

- Die Wohnung befindet sich in einer **gated Community**, die durch Sicherheitsmaßnahmen und eine gepflegte Außenanlage besticht. Ein **Spielplatz** und ein **Fitnessbereich mit Sauna** gehören ebenfalls zum Gebäude.
- **Fahrzeuge?** Kein Problem! Die Wohnung verfügt über zwei **Parkplätze (PKW - inkl. E-Ladestation)** und einen **Motorradstellplatz**. Optional anzumieten um € 140 pro PKW Stellplatz und € 80 für den Motorradstellplatz
- **Energieausweis:** Die Wohnung wurde 2014 errichtet und entspricht modernen Energiestandards. Die 3-fach verglasten Fenster sowie die elektrischen **Aussenjalousien** sorgen für hohe Energieeffizienz und optimalen Lärmschutz.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Straßenbahn, Bus, U1 U-Bahn Station Vorgartenstraße in Gehdistanz.

Fazit: Diese Wohnung ist ein echtes **Wohlfühlparadies** mit Loftcharakter, exklusiver Ausstattung und einer Lage, die sowohl Ruhe als auch Citynähe bietet.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

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 <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap