

„Dachgeschosswohnung - Sauna und Fitnessbereich im Herzen von Auhof“



Objektnummer: 1633/509

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	845,81 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	104,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



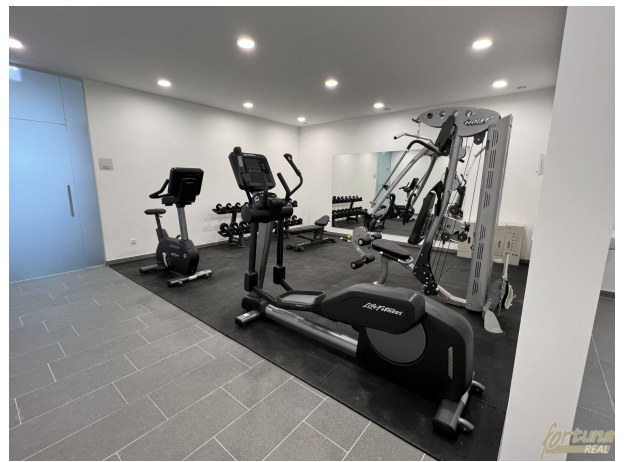
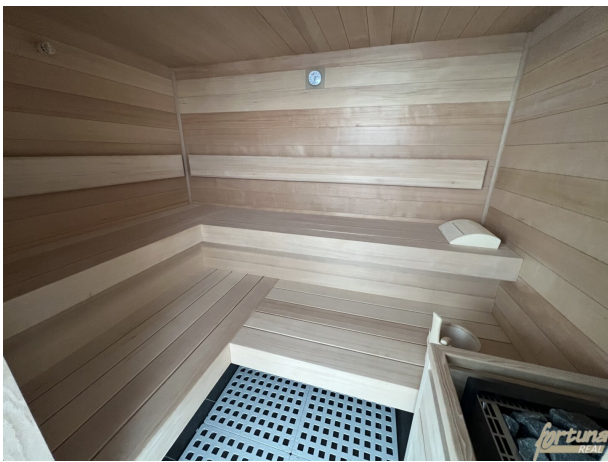
Amar Nalic

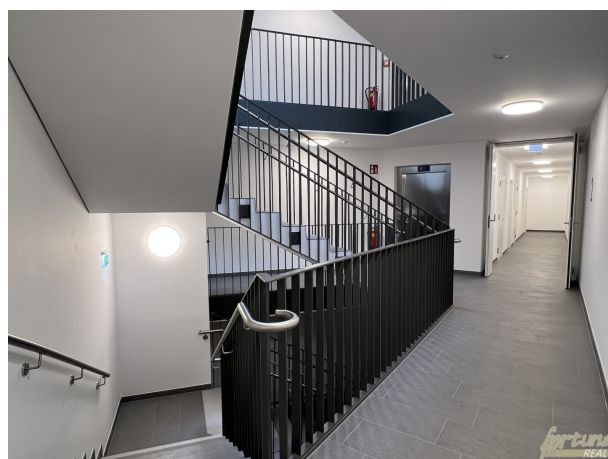
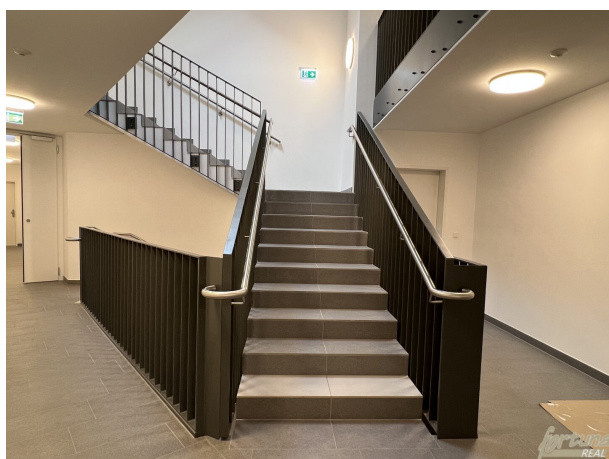
Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 6a















ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
Maße sind ca. Werte
0 1 2 3 4 m

Stand: 29.06.2021

1. DACHGESCHOSS

Stiege 1

Wohnfläche 45,87 m²
Balkon 4,04 m²

TOP 1/23

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes (ausgenommen Sanitär- und Ausstattungsgegenstände).
Fehlensmängel basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und unterliegen allen nach dem Stand der Technik zu erwartenden Änderungen. Im Übrigen gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, technischer Änderungen und konstruktiver Erfordernisse bleiben vorbehalten. Für Mobilieneinbauten und Naturmaße zu nehmen.

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

„Dachgeschosswohnung - Sauna und Fitnessbereich im Herzen von Auhof“

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung auf der Hauptstraße 104 in bester Lage im Herzen von

Auhof. Diese exklusive Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Umgebung, sondern auch eine

Fülle an modernen Annehmlichkeiten, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben.

Highlights der Wohnung:

- 3-fach verglaste Fenster: Genießen Sie eine ruhige und energieeffiziente Atmosphäre in Ihrer

Wohnung. Die hochwertigen 3-fach verglasten Fenster sorgen für hervorragende Schallisolation und

optimale Wärmedämmung.

- Außenliegender Sonnenschutz: Im Sommer bleibt Ihre Wohnung angenehm kühl, da der

außenliegende Sonnenschutz die Hitze draußen hält. Genießen Sie die Sonne, ohne die Sorge um

übermäßige Wärmeentwicklung.

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe: Komfort und Effizienz gehen Hand in Hand. Die

Fußbodenheizung, betrieben von einer modernen Luftwärmepumpe, sorgt für wohlige Wärme in

jedem Raum und senkt gleichzeitig die Heizkosten.

- Fahrradabstellraum: Für Fahrradbegeisterte ist dieser Wohnkomplex ideal. Ihr Fahrrad findet

sicher und geschützt Platz in unserem Fahrradabstellraum.

- Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessbereich: Entspannung und Fitness sind nur einen Aufzug

entfernt. Unser hauseigener Wellnessbereich bietet eine Sauna und einen Fitnessbereich, um

Ihren

Alltagsstress hinter sich zu lassen und sich rundum wohlfühlen.

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 <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap