Bestlage Servitenviertel: Traumhafte Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept und großer Hofterrasse



Objektnummer: 17338

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	117,44 m²
Nutzfläche:	117,44 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 129,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Gesamtmiete	3.498,80 €
Kaltmiete (netto)	2.870,00 €
Kaltmiete	3.180,73 €
Betriebskosten:	298,22 €
USt.:	318,07 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig

engelreal immobilien gmbh

























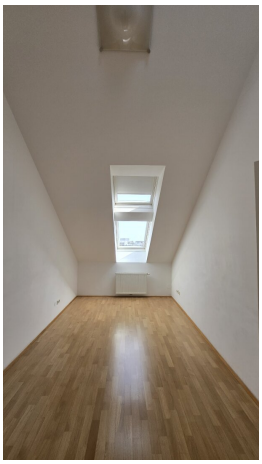






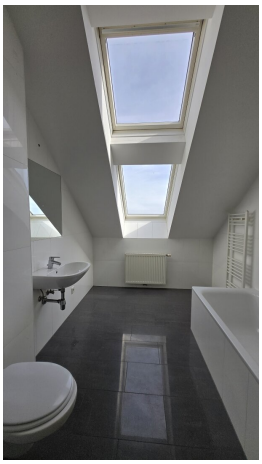










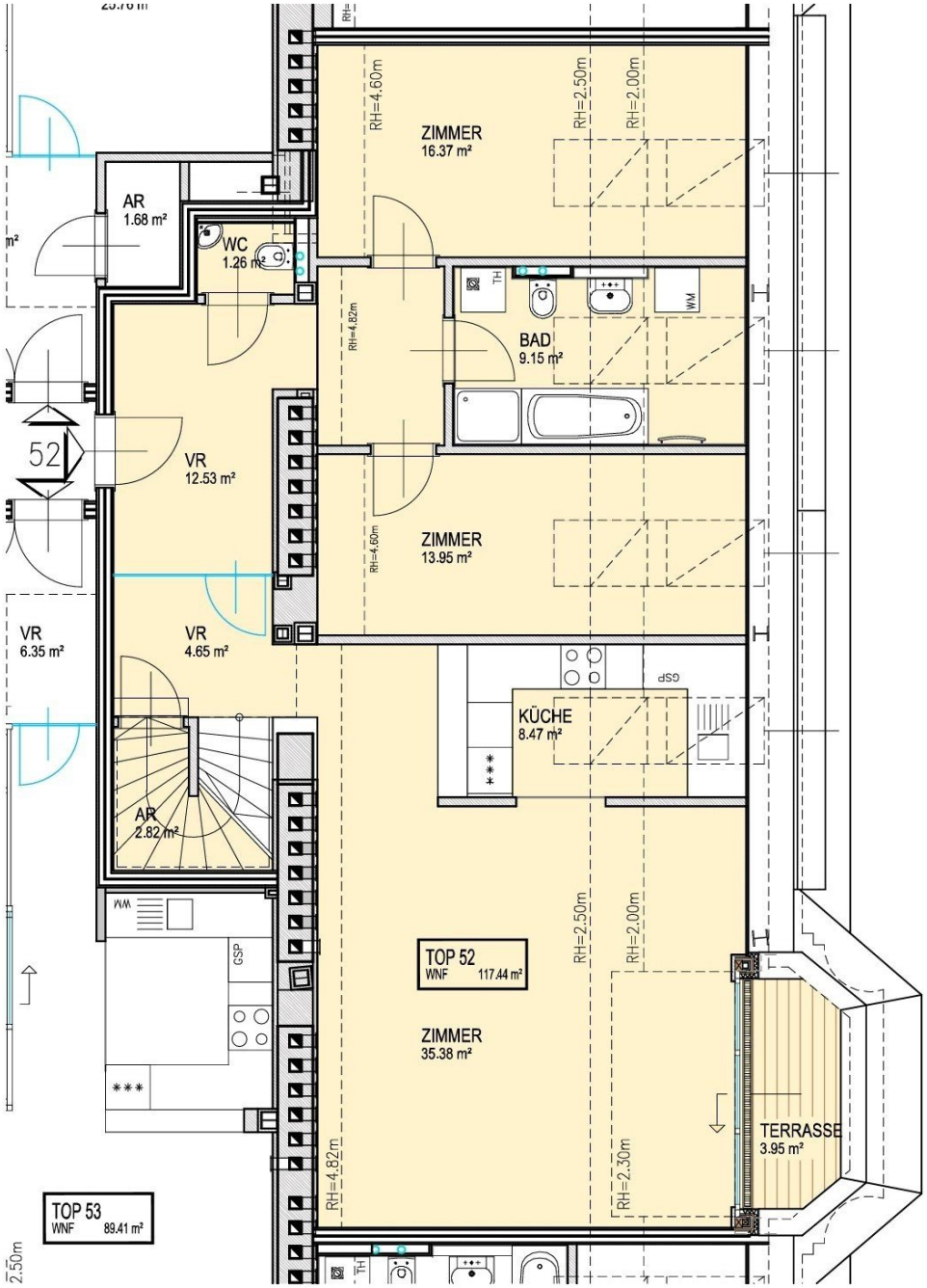


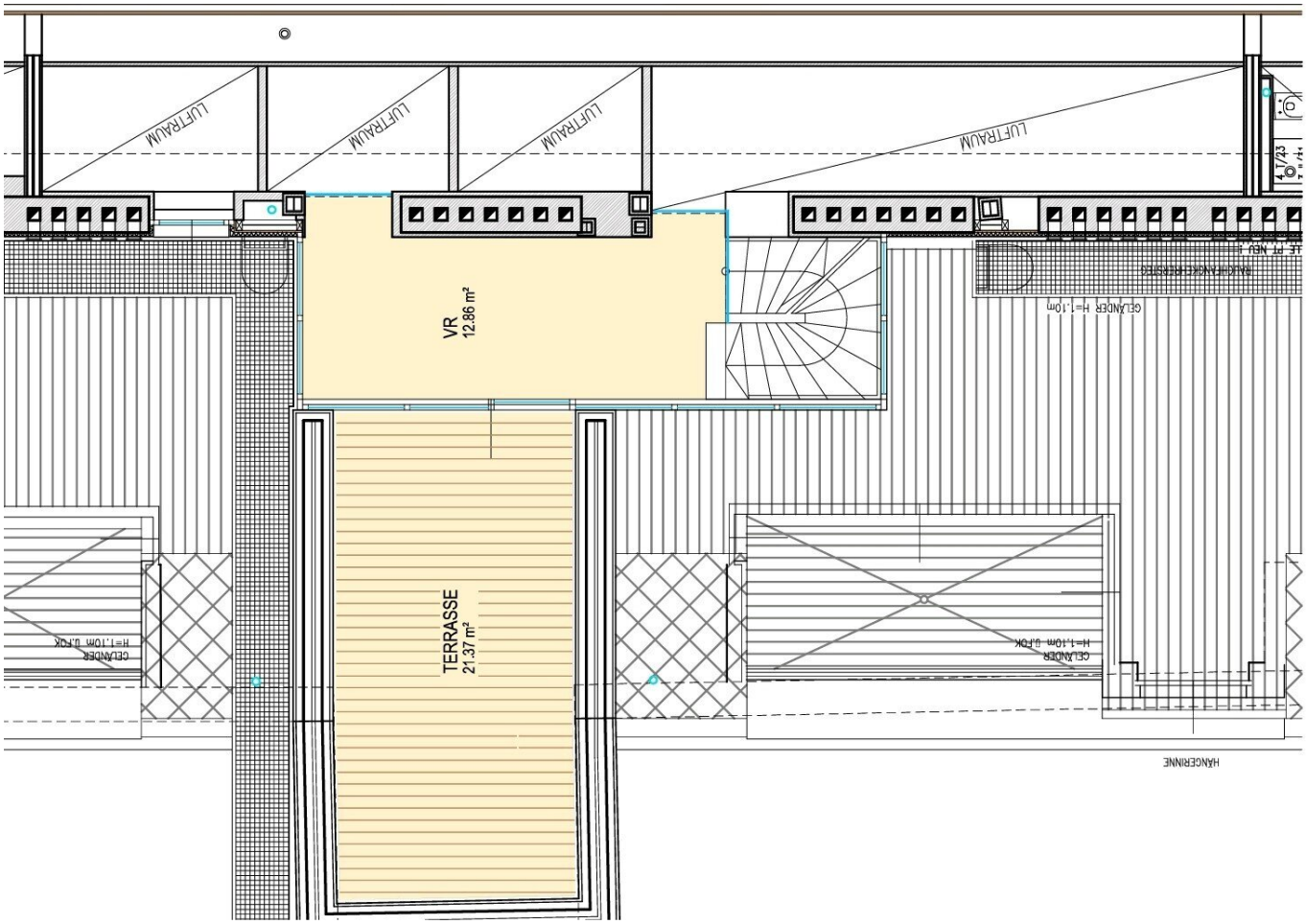









ZIMMER
16.37 m²
AR
1.68 m²
WC
1.26 m²
BAD
9.15 m²
52
VR
12.53 m²
ZIMMER
13.95 m²
VR
6.35 m²
VR
4.65 m²
KÜCHE
8.47 m²
AR
2.82 m²
TOP 52
WNF 117.44 m²
ZIMMER
35.38 m²
TERRASSE
3.95 m²
TOP 53
WNF 89.41 m²
RH=4.60m
RH=2.50m
RH=2.00m
RH=4.82m
RH=2.30m


LUFTRAUM
LUFTRAUM
LUFTRAUM
LUFTRAUM
VR
12.86 m²
TERRASSE
21.37 m²
GELÄNDER H=1.10m
GELÄNDER H=1.10m
GELÄNDER H=1.10m
HANGERINNE

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese perfekt konzipierte, hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung mit herrlicher Hofterrasse!

Die Wohnung wurde 2010 errichtet, war seither vermietet und ist in gutem bis sehr gutem, gepflegten Zustand.

Wohnung:

Die hier beschriebene Wohnung Top 52 bietet perfekte Raumaufteilung und Topausstattung auf einer Ebene und läßt keinerlei Wünsche offen.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine herrliche Dachterrassenfläche (ca. 20 m²) in der zweiten Ebene, welche über eine Treppe vom Vorraum aus erreicht wird.

Der Vorraum ist das verkehrstechnische Herzstück der Wohnung und trennt den Wohnbereich von den Privaträumlichkeiten.

Rechterhand gelangt man zum großzügigen Wohnsalon mit offener Komplettküche und der kleineren, direkt begehbaren Freifläche - Der Wohnraum wird sowohl straßenseitig von Osten, als auch hofseitig von Westen natürlich belichtet.

Linkerhand gelangt man zu zwei, optimal geschnittenen (Schlaf-)Zimmern und dem großzügigen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

Ein separates Gäste-WC, sowie ein geräumiger Abstellraum unter der Treppenkonstruktion runden das Raumkonzept der unteren Ebene ab.

Über eine U-Treppe wird die offene Glasgalerie sowie die traumhafte Dachterrasse erreicht.

Die Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen tollen Stadtblick.

Ausstattung:

Der gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigen Eichen-Parkettböden ausgestattet, welche den edlen Charakter der Wohnung unterstreichen.

In den Santiärräumen (Badezimmer und WC) wurden großformatige Fliesen verlegt welche perfekt mit den hochwertigen Keramiken und Spiegelflächen harmonieren.

Eine voll ausgestattete Komplettküche ist als Wohnküche ausgeführt.

Einige Vorzüge und Ausstattungsmerkmale des Objektes möchten wir hier gerne noch gesondert ausführen:

- Terrasse direkt vom Wohn- und Galeriebereich aus begehbar

- großzügiges Raumgefühl gepaart mit hoher Funktionalität

- großzügige Verglasung (teilweise mit Außenverdunkelung)

- Klimaanlage in allen Zimmern

Gebäude:

Mit dem Personenlift gelangt man bequem zur Wohnung - Im Eingangsbereich des Hauses und im Dachgeschoss ist jedoch jeweils ein Halbstock zu Fuß bewältigt werden.

Die allgemeinen Teile des Hauses sind in sehr gutem, gepflegten Zustand.

Ein Kellerabteil (Altbaukeller in gutem, nutzbaren Zustand) steht zur Verfügung.

Lage:

Durch die Nähe zum Franz Josefs Bahnhof ist die Wohnung öffentlich perfekt angebunden (diverse Straßenbahnlinien, sowie U-Bahnlinie U4 "Friedensbrücke") und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.

Diverse Einkaufmöglichkeiten, Restaurants und lokale stehen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Weiters stehen der der Liechtensteinpark und der Donaukanal für entspannende Momente und Auszeiten zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem Topobjekt zu machen.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

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 <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap