Hell, klimatisiert, großzügig - 2-Zimmer-Dachgeschosstraum in ruhiger Seitenstraße des 10. Bezirks - mit allgemeiner Dachterrasse

Objektnummer: 22915

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kudlichgasse 48-50
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	864,69 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	121,60 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

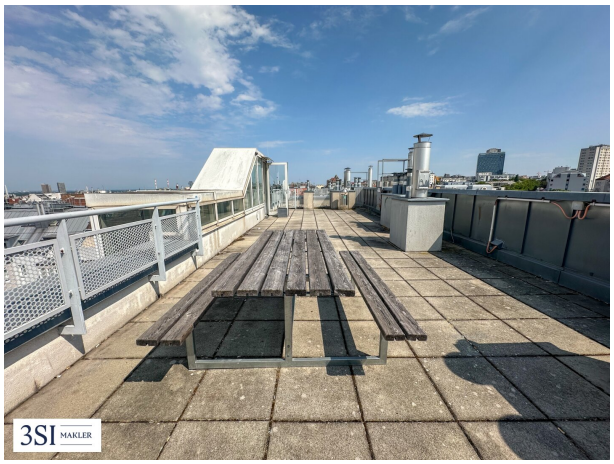
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

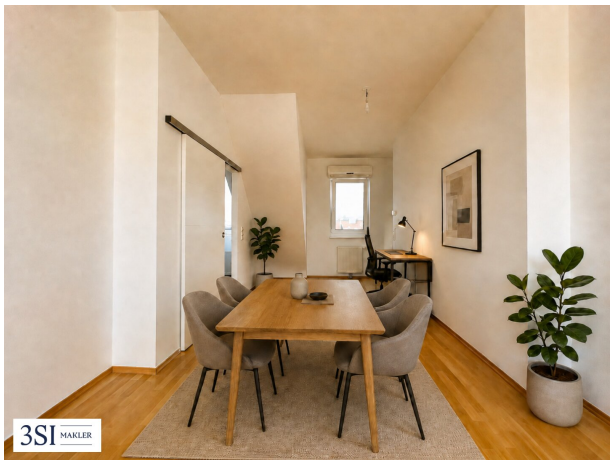
Ihr Ansprechpartner

Lucas Carlsen

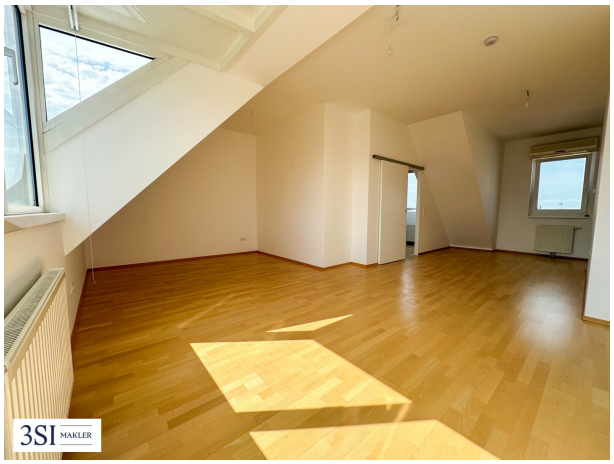
3SI Makler GmbH

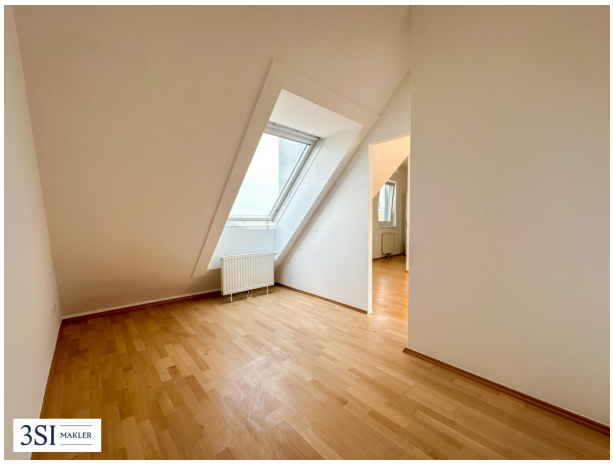
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

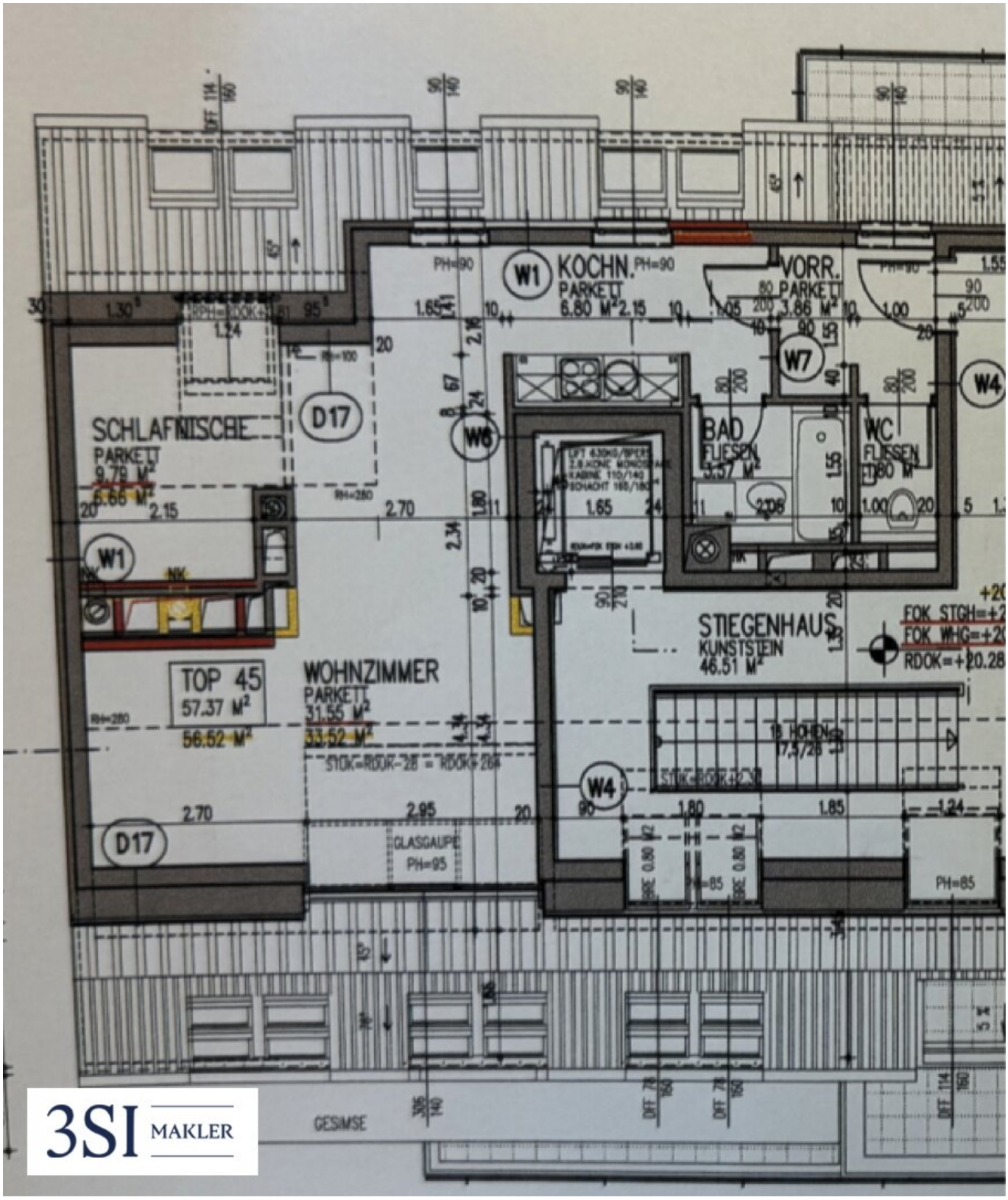
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


KOCHN.
PARKETT
6.80 M²
VORR.
PARKETT
3.86 M²
SCHLAFNISCHE
PARKETT
9.79 M²
6.66 M²
BAD
FLIESEN
3.57 M²
WC
FLIESEN
1.80 M²
STIEGENHAUS
KUNSTSTEIN
46.51 M²
TOP 45
57.37 M²
56.52 M²
WOHNZIMMER
PARKETT
31.55 M²
33.52 M²
GLASGAUPE
PH=95
GESIMSE
W1
W4
W6
W7
D17

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gemeinschaftsterrasse und Stellplatz

Diese ansprechend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Kudlichgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von knapp 57 m² bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare, die eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, hochwertiger Ausstattung und ausgezeichneter Verkehrsanbindung suchen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gut nutzbare Raumaufteilung und eine voll ausgestattete Einbauküche in hochwertiger Qualität. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat angeordnet.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die allgemeine Dachterrasse, die sämtlichen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht und zusätzlichen Freiraum über den Dächern Wiens bietet. Ein Personenaufzug sowie ein großzügiges, der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- großzügiger Wohnbereich
- separat begehbares Schlafzimmer
- voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- großzügiges Kellerabteil

Zusätzlich zur Wohnung wird ein Stellplatz um monatlich € 100,– brutto vermietet. Dieser bietet eine komfortable und zeitsparende Parkmöglichkeit direkt beim Haus.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Die Kudlichgasse bietet eine sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung. Die U1 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof, zum Stadtzentrum und in weitere Teile Wiens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Küche, Gemeinschaftsterrasse, großzügigem Kellerabteil und eigenem Stellplatz suchen.

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 <275m
Apotheke <225m
Klinik <625m
Krankenhaus <2.225m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <250m
Universität <475m
Höhere Schule <2.375m

Nahversorgung
Supermarkt <25m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.100m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <425m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap