DONAUBLICK: EXKLUSIVER TERRASSENTRAUM MIT OST-WEST-AUSRICHTUNG IN DER KUCHELAU



Wasserseitige Dachterrasse

Objektnummer: 4757

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,68 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	2.303,50 €
Kaltmiete (netto)	2.018,50 €
Kaltmiete	2.303,50 €
Betriebskosten:	285,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hackl

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 4
1190 Wien


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

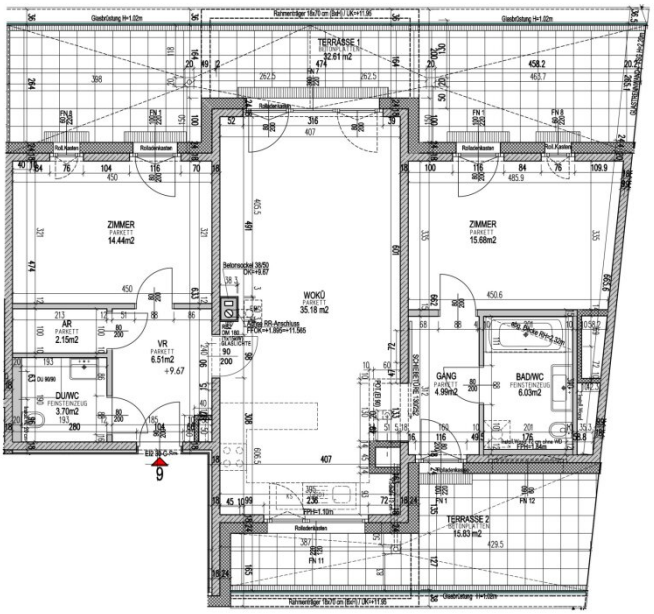

rtimmo





Wohnhausanlage

19., Kuchelauer Hafenstr. 106



M 1:75

0 1 2

Bemaßungsplan



Es gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es handelt sich um eine unverbindliche Grundrissinformation, Änderungen während der Bauausführung sind vorbehalten. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung.

Stand: 1.08.2016



Stiege 3 / TOP 9 / DG
3-Zimmer - Wohnung
Wohnnutzfläche 88.68 m2
Terrassenflächen 32.61+15.83 = 48.44 m2

GESELLSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTERNEUERUNG
GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT M.B.H.

Lindengasse 16 | A-1070 Wien
T 01/524 03 40 - 12 | F 01/524 03 40 - 40
verkauf@gsgwohnen.at | www.gsgwohnen.at

GSG

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und zwei herrliche Terrassen mit Ost-West-Ausrichtung.

Beginnen Sie den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne auf der Ostterrasse und genießen Sie entspannte Abendstunden auf der großzügigen Westterrasse. Insgesamt stehen Ihnen rund 48 m² Freifläche zur Verfügung, die den Wohnraum auf besondere Weise erweitern.

Die offene Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei separat begehbare Schlafzimmer mit Terrassenzugang bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung sorgen für ein besonderes Wohngefühl.

ECKDATEN & RAUMAUFTEILUNG

- **Wohnfläche:** ca. 88,6 m²
- **Terrassenfläche gesamt:** ca. 48,4 m² (Westterrasse ca. 32 m²,Ostterrasse ca. 15,8 m²)
- **Betriebskosten (Brutto):** ca. **EUR 285,00** pro Monat

Detaillierte Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Mondäne Wohnküche (ca. 35 m²):** Heller Hauptraum mit klarem Ess- und Wohnbereich sowie direktem Zugang zu beiden Terrassen (Ost und West).
- **Schlafzimmer 1 (ca. 14 m²):** Mit Zugang zur Westterrasse.
- **Schlafzimmer 2 (ca. 15 m²):** Mit Zugang zur Westterrasse.
- **Badezimmer 1:** Ausgestattet mit Dusche, WC und Handwaschbecken.
- **Badezimmer 2:** Großzügiges Bad mit **Wohlfühlbadewanne**, Handwaschbecken, WC

und Waschmaschinenanschluss.

- **Abstellraum (ca. 2 m²):** Praktische Staufläche.
- **Tiefgaragenstellplatz** inklusive.
- **Kellerabteil** inklusive.

Die Immobilie besticht durch eine **erstklassige und langlebige Ausstattung**, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird:

Merkmal	Details
Bodenbeläge	**Eichenparkett** in den Wohnräumen, **Feinsteinzeug** in den Nassbereichen.
Heizung	**Fußbodenheizung** für angenehme Wärme.
Fenster & Türen	**3-fach-Verglasung** (Kunststoffenster mit Aludeckschalen), **WK-3 Sicherheitstür**.
Küche	**Voll ausgestattete Küche** mit **Siemens-Geräten**.
Sonnenschutz	**Elektrische Außenjalousien** in der gesamten Wohnung.
Medien	Anschlüsse über **"Kabel-Plus"** sowie **A1 Medienverteiler (Glasfaserinternet)**.
Sicherheit	Moderne **Videogegensprechanlage**.

Monatliche Mietkosten:

Nettomiete inkl. Tiefgaragenstellplatz

Betriebskosten-Akonto

Monatliche Gesamtbelastung

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap