DACHGESCHOSS-WOHNUNG MIT SONNENTERRASSEN IN GRÜNLAGE



Wohnzimmer mit Blick auf Terrasse

Objektnummer: 2733

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kulmgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	2,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.436,47 €
Kaltmiete	1.999,99 €
Betriebskosten:	466,37 €
USt.:	200,01 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf









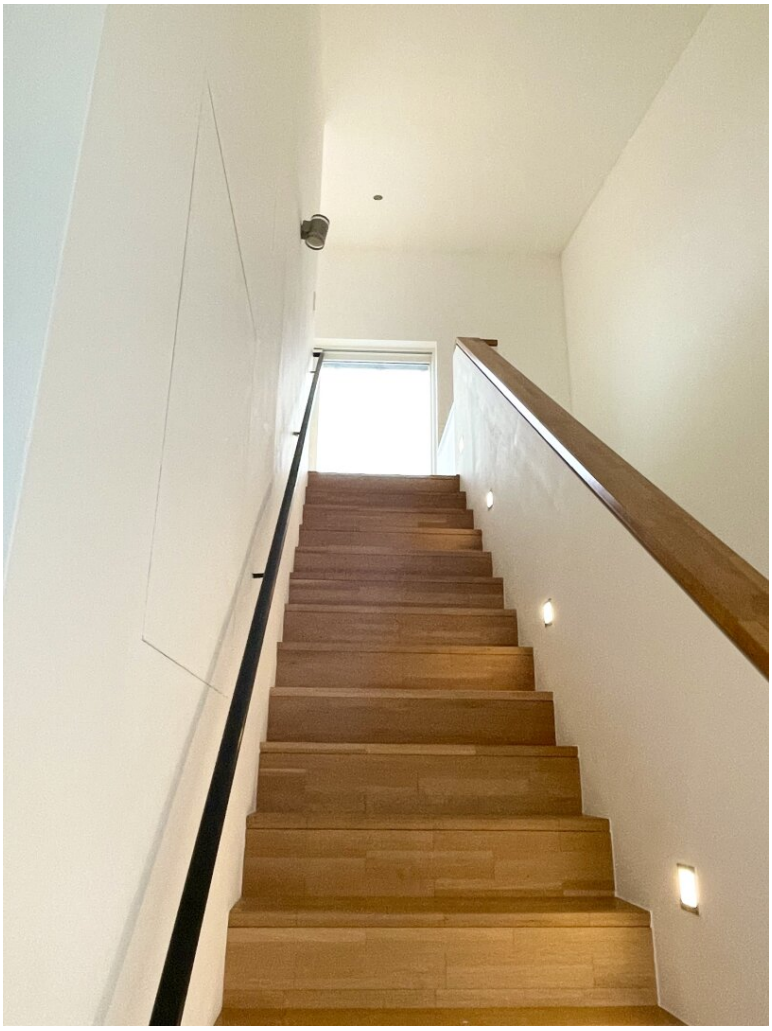


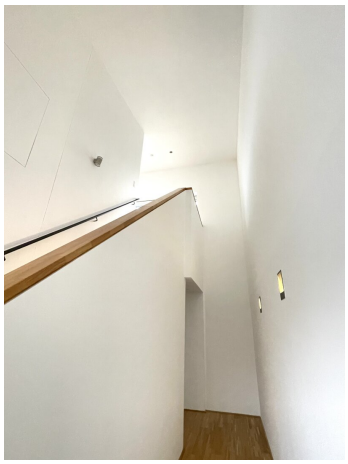










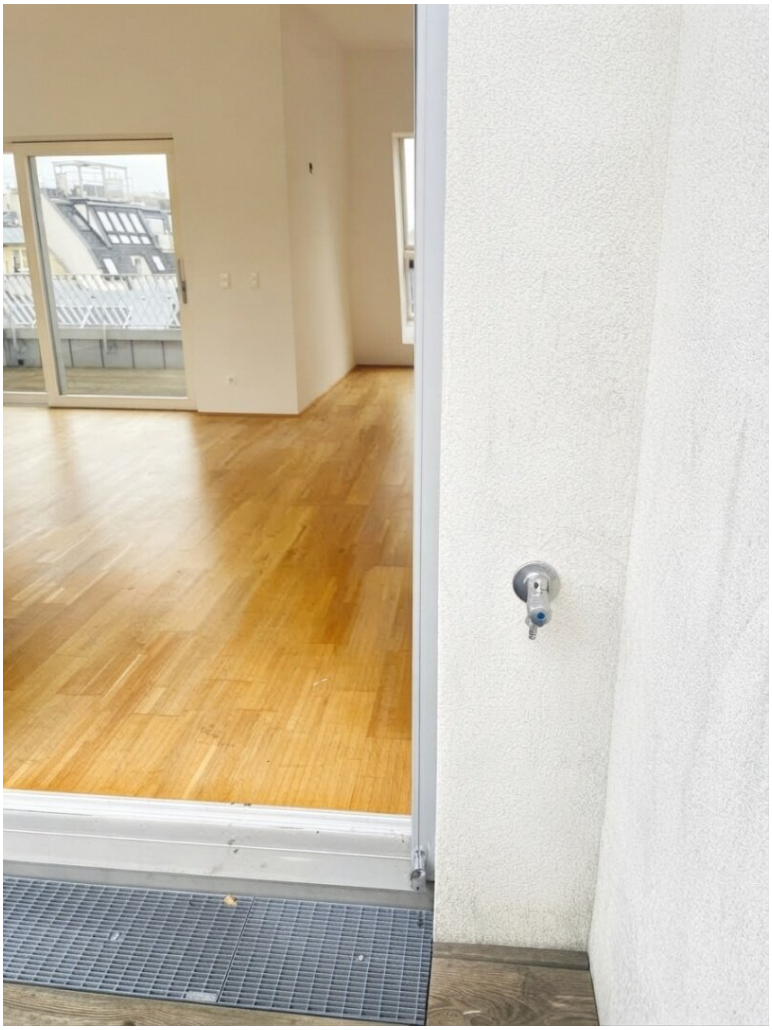














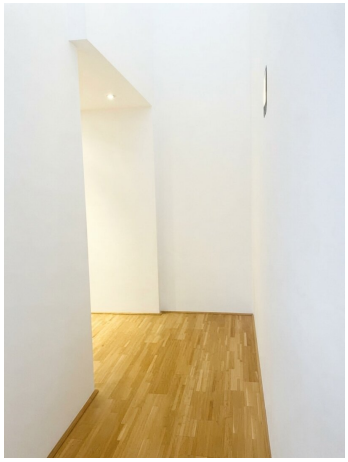








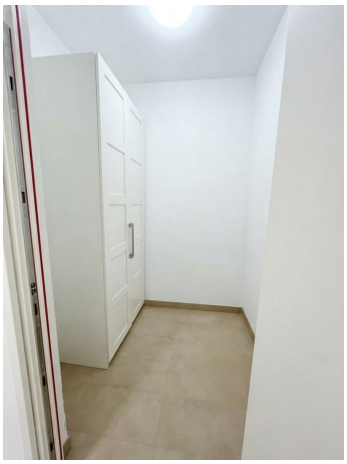




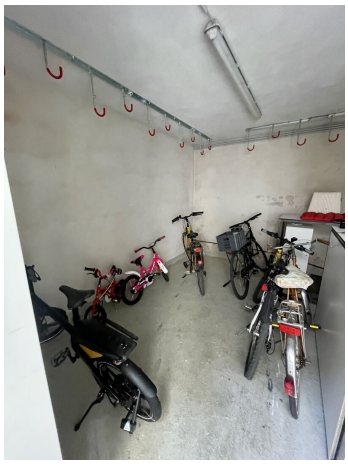




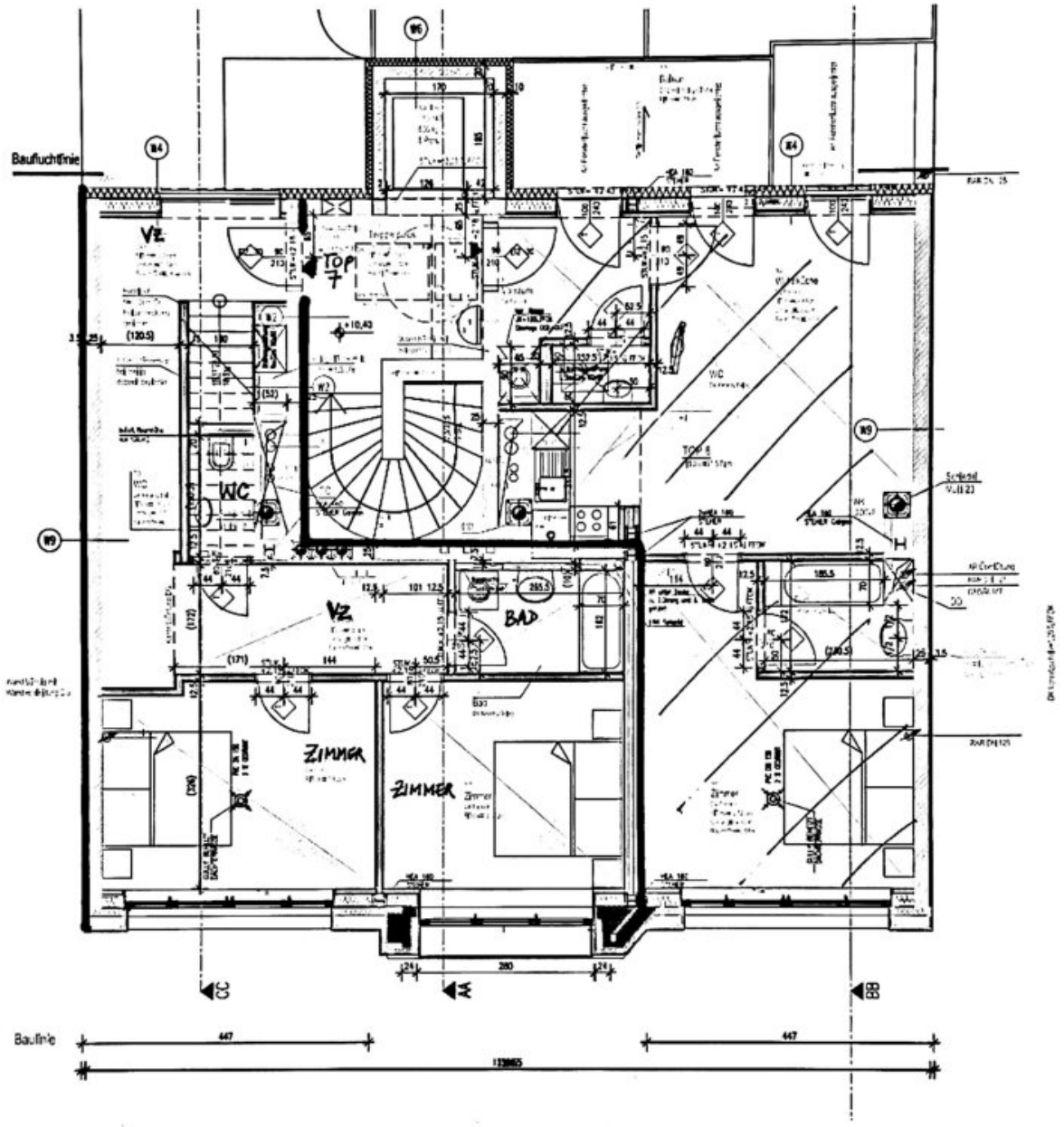


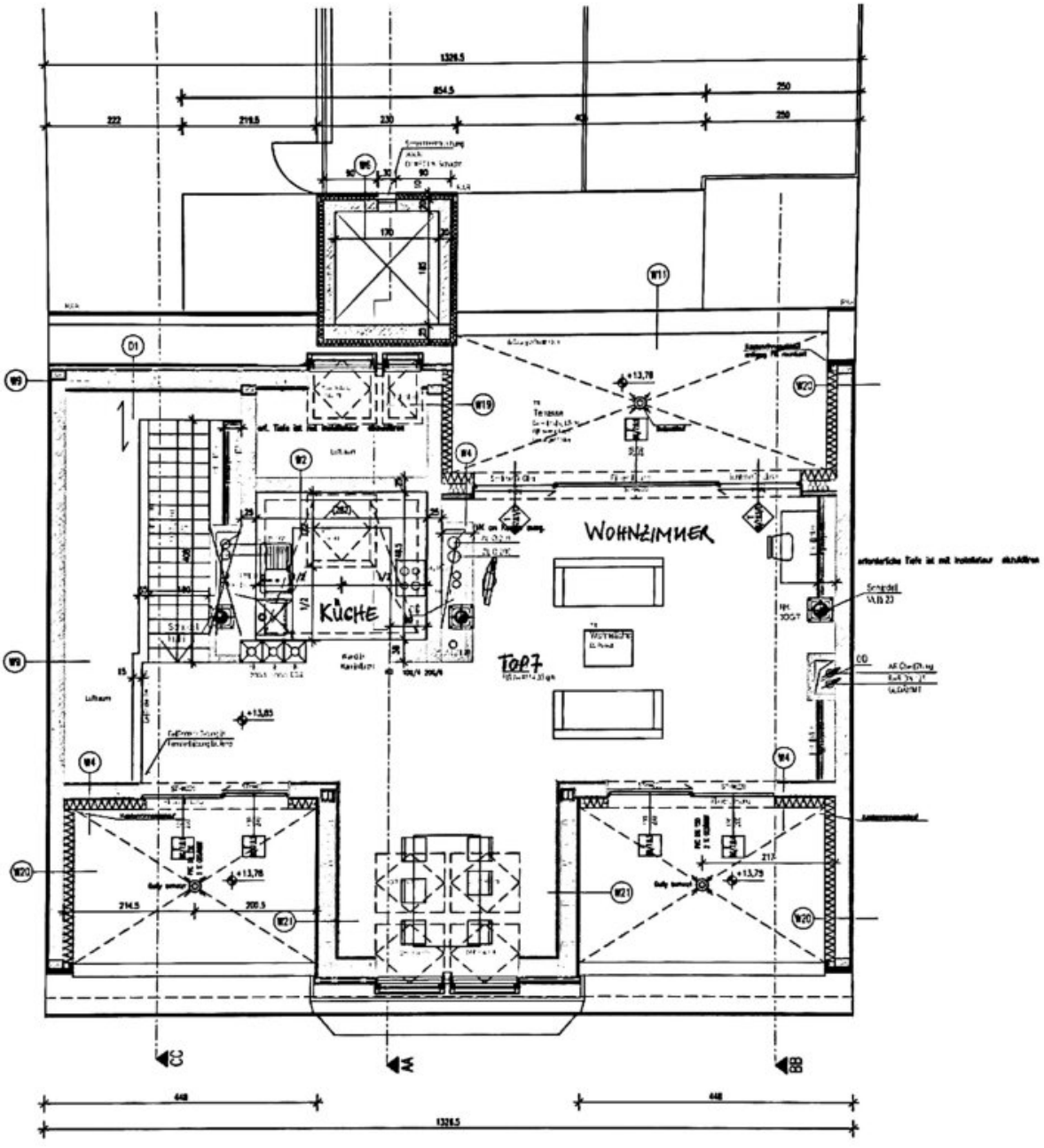


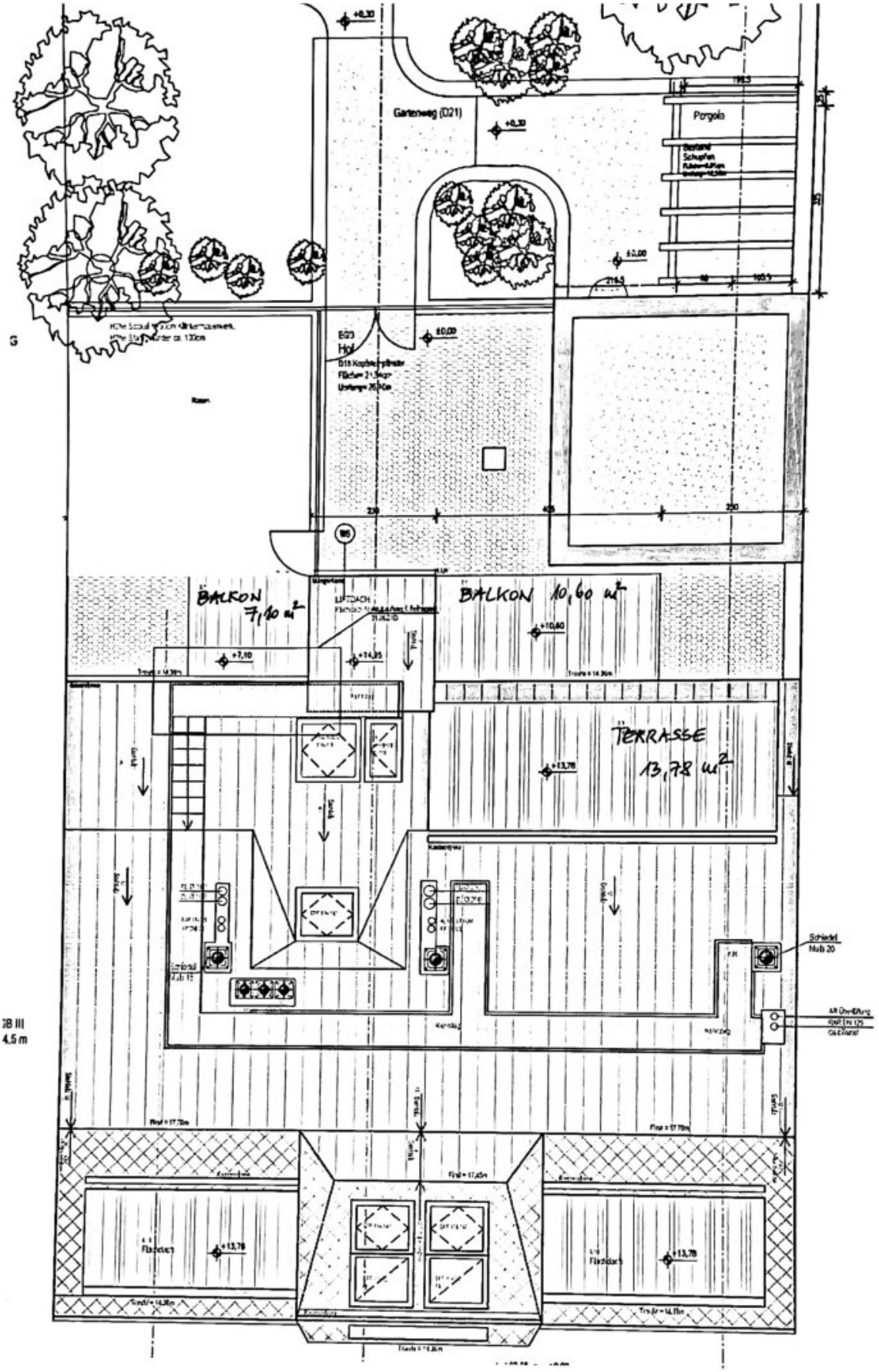







Baufluchtlinie
VZ
TOP 7
WC
VZ
BAD
ZIMMER
ZIMMER
WC
Baufluchtlinie
447
447
280


WOHNZIMMER
KÜCHE
Terrasse
1329.5
854.5
250
222
219.5
230
400
250
448
448
1329.5


Gartenweg (D21)
Pergola
BALKON 7,10 m²
BALKON 10,60 m²
TERRASSE 13,78 m²
Schiedel Multi 20
Fliesen
Fliesen

Objektbeschreibung

Wunderschöne Dachgeschosswohnung mit drei Sonnenterrassen

Diese besondere Dachgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen, viel Licht und wunderbare Freiflächen. Auf rund **109,74 m² Wohnfläche** stehen Ihnen gleich **drei sonnige Terrassen mit insgesamt 31,50 m²** zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer **sanierten und sehr gepflegten Wohnhausanlage** und liegt angenehm ruhig zum begrünten Innenhof mit altem Baumbestand. Die südwestseitige Ausrichtung sorgt für viel Sonne und eine besonders schöne Wohnatmosphäre. Richtung Osten eröffnet sich ein Blick über die Gasse in Richtung Innenstadt.

Der gut durchdachte Grundriss eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges und zugleich gut getrenntes Wohnen schätzen: Der helle Wohn- und Essbereich mit den Terrassenausgängen befindet sich auf einer Wohnebene, während die beiden Schlafzimmer samt Badezimmer und WC ruhig und etwas abgeschirmt auf der unteren Ebene liegen.

Große, neue Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Materialien und Parkettböden ein modernes und angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung

-Großzügiger Wohnbereich mit Ausgang auf zwei Sonnenterrassen

- Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zu einer weiteren Terrasse

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Herd und Backrohr

- Vorzimmer mit viel Stauraummöglichkeit

- Zwei Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- Separates WC

- Kellerabteil

Ausstattung

- Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattung

- Klimaanlage

- Gasetagenheizung

- Hochwertige Parkettböden

- Neue, extra große Fenster mit Sonnenschutz

- Sicherheitseingangstüre

Eine Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, viel Licht und sonnige Freiflächen mitten in der Stadt zu schätzen wissen.

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir um **eine schriftliche Anfrage per E-Mail**. Gerne senden wir Ihnen daraufhin **das vollständige Exposé** zu und stehen Ihnen für eine Terminvereinbarung zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap