| FÜR SPORTLICHE only!| Elegante Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Klimaanlage & Smart-Home | inkl. Stellplatz



Objektnummer: 1945/2963

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2014
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.684,36 €
Kaltmiete	1.909,09 €
Betriebskosten:	224,73 €
USt.:	190,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

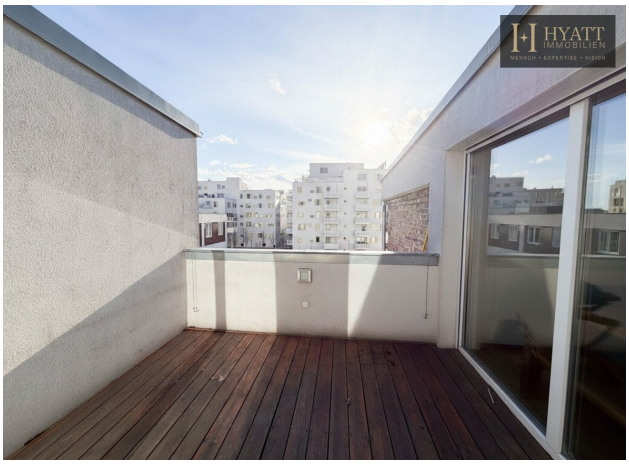
































HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche(1)
126.6 m²

Balkone und Terrassen
9.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit
12.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Man betritt die Wohnung im 2. Stock **OHNE LIFT** über ein zentral gelegenes **Vorzimmer** mit rund **9,27 m²**, das eine einladende Eingangssituation schafft und den Zugang zu allen Bereichen der Wohnung ermöglicht. Rechterhand gelangt man in den großzügigen **Wohn- und Küchenbereich**, der laut Plan **57,26 m²** umfasst und mit seiner offenen Struktur viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen bietet. Von diesem Bereich führt eine doppelflügelige Terrassentür direkt auf die **Terrasse** mit **8,30 m²**, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Links vom Vorzimmer führt ein kurzer **Gang** (3,49 m²) in den privaten Teil der Wohnung. Dort befindet sich zunächst das **Bad**, das mit **6,85 m²** angenehm dimensioniert ist und ausreichend Platz für moderne Sanitärausstattung bietet. Neben dem Bad liegt ein praktischer **Abstellraum** mit **1,68 m²**, ideal für Haushaltsgeräte oder zusätzliche Staumöglichkeiten.

Weiter entlang des Gangs erreicht man das ruhige **Schlafzimmer**, das sich über insgesamt **22,13 m²** erstreckt und durch seine Form vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend befindet sich ein weiteres **Zimmer** mit **18,30 m²**, das sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet.

Ergänzend stehen im Eingangsbereich eine **Garderobe** (3,07 m²) sowie ein separates **WC** (1,97 m²) zur Verfügung, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Raumhöhen variieren je nach Dachlage und erreichen im Wohnbereich und Teilen der Zimmer bis zu **3,80 m**, wodurch ein angenehmes, luftiges Dachgeschossgefühl entsteht.

Vom Wohnbereich gelangt man zur Terrasse. Die hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über **Fernwärme mit Fußbodenheizung**, eine integrierte **Klimaanlage** (DAIKIN) sowie ein **Smart-Home-System** zur Steuerung von Licht, Beschattung, Heizung und Raumklima.

Ein **Kellerabteil** ist der Einheit zugeordnet und rundet das Angebot ab.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap