

## **Charmante Dachgeschoss-Wohnung mit großzügigen Terrassen**



**Objektnummer: 520**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	2.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.890,38 €
<b>Kaltmiete</b>	2.227,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,17 €
<b>USt.:</b>	222,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Baris Basaran**

BARLEY'S Real Estate & Relocation



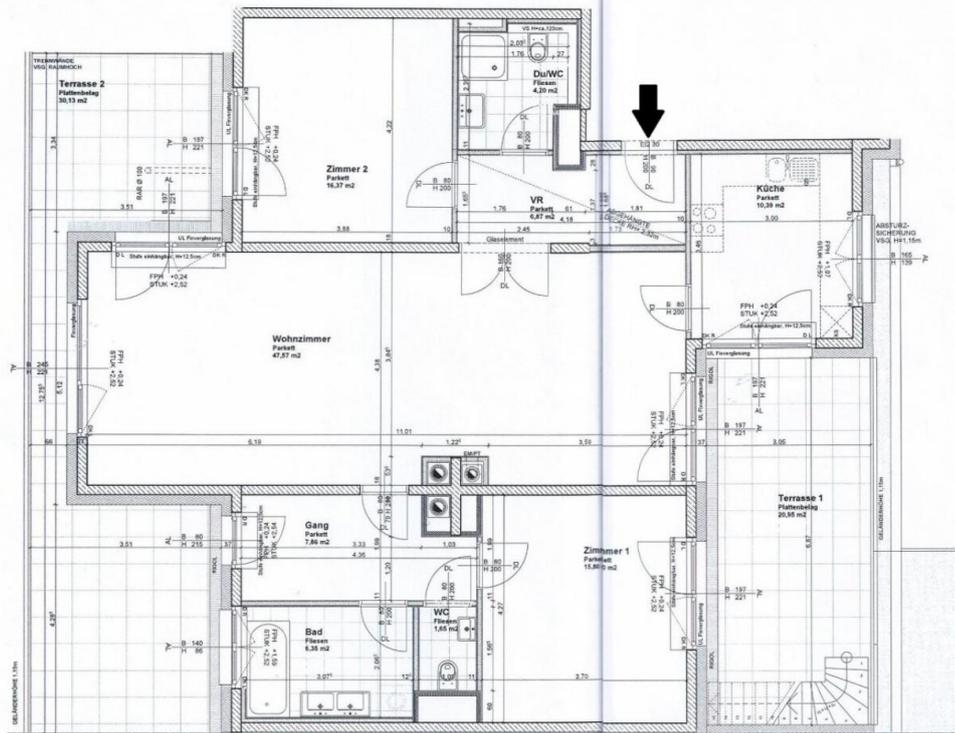












Aufenthaltsräume Raumhöhe > 2,50 m

## Objektbeschreibung

Diese tolle und helle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau im Herzen des 14. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Hütteldorfer Straße.

Diese Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>, die sich auf einer Etage wie folgt verteilt:

- Vorraum
- großzügiges ca.48 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Zugang zu 2 wunderschönen Terrassen
- komplett ausgestattete Einbauküche mit Zugang zu einer Terrasse
- 2 Schlafzimmer (jeweils mit Zugang zu einer Terrasse)
- 2 Bäder (eines mit Wanne/ Doppelwaschbecken und eines mit Dusche/ WC)
- separate Toilette

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie auf eine wunderschöne 66 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, von der aus Sie einen atemberaubenden Ausblick genießen können.

In der gesamten Wohnung wurden nur hochwertige Materialien verwendet, Eichenholzboden mit Fußbodenheizung, moderne Bäder, eine maßgefertigte Küche und elektrisch betriebene Außenjalousien.

Ein Garagenplatz wird der Wohnung zugeordnet. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Sauna, einen Fahrradraum, ein Kinderspielraum, eine Waschküche, einen Garten und eine Terrasse die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere idyllische Parks sowie eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdecken. Die hervorragende Infrastruktur bietet eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Wohnung ist nur eine Minute von mehreren Straßenbahnlinien sowie von der U-Bahn-Station U3 entfernt, die Sie in 10 Minuten ins Zentrum von Wien bringt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap