

**Provisionsfrei für die/den Käufer/-in: Elegante
Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Klimaanlage &
Smart-Home**



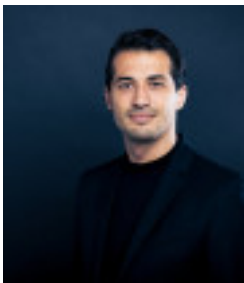
Objektnummer: 1945/2217

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:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	224,73 €
USt.:	22,47 €

Ihr Ansprechpartner



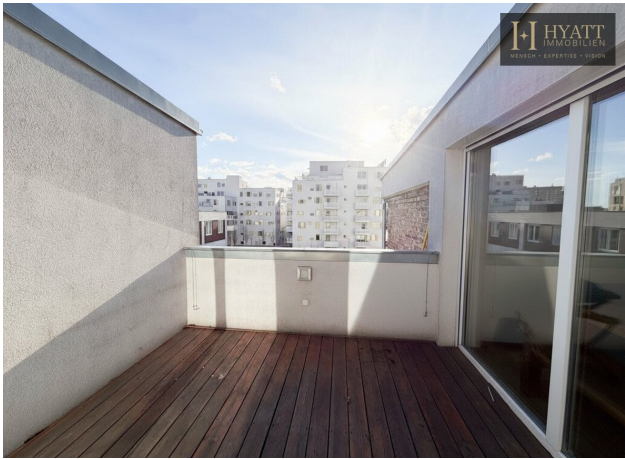
Sia Hyatt

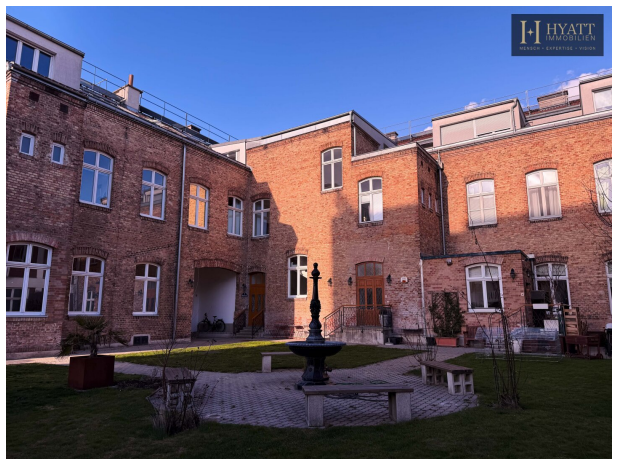
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 664 140 47 04
H +43 664 140 47 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Wohnzimmer / Küche / Wohnbereich / Diele
66.3 m²

Ungefähre Gesamtfläche^m
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.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Man betritt die Wohnung im 2. Stock 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 – eine **Erweiterung** ist in Aussicht gestellt, jedoch aktuell **noch nicht genehmigt**. 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.

Ein **Parkplatz** kann zusätzlich angemietet werden – **ca. 90 €/Monat**.

Die monatlichen **Betriebskosten** liegen bei etwa 245 € inkl. USt. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 2014, eine vorhandene Widmung ist gegeben – eine **Dachterrasse** wäre denkbar, aber derzeit noch nicht bewilligt. Derzeit gibt es noch keinen **Lift** im Haus; eine Aufzugsanlage wurde dem Eigentümer zufolge bereits genehmigt, liegt aber noch nicht mit Baubescheid vor. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als modernes, urbanes Zuhause mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und großem Potenzial.

Die Wohnung ist Provisionsfrei für die/den Käufer/-in zu haben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <3.500m

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