

## Elegante Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Klimaanlage & Smart-Home



**Objektnummer: 1945/2252**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,73 €
<b>USt.:</b>	22,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19













**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

126.6 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

9.1 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

12.2 m<sup>2</sup>

(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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Links vom Vorzimmer führt ein kurzer **Gang** (3,49 m<sup>2</sup>) in den privaten Teil der Wohnung. Dort befindet sich zunächst das **Bad**, das mit **6,85 m<sup>2</sup>** angenehm dimensioniert ist und ausreichend Platz für moderne Sanitärausstattung bietet. Neben dem Bad liegt ein praktischer **Abstellraum** mit **1,68 m<sup>2</sup>**, ideal für Haushaltsgeräte oder zusätzliche Staumöglichkeiten.

Weiter entlang des Gangs erreicht man das ruhige **Schlafzimmer**, das sich über insgesamt **22,13 m<sup>2</sup>** erstreckt und durch seine Form vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend befindet sich ein weiteres **Zimmer** mit **18,30 m<sup>2</sup>**, das sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet.

Ergänzend stehen im Eingangsbereich eine **Garderobe** (3,07 m<sup>2</sup>) sowie ein separates **WC** (1,97 m<sup>2</sup>) 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.

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