

**traumhafte 4-Zimmer-DG-Wohnung fußläufig zur U3
Ottakring**



Objektnummer: 5372/253

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,11 m ²
Zimmer:	4,50
Terrassen:	3
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	2.272,86 €
Kaltmiete (netto)	1.790,00 €
Kaltmiete	2.043,22 €
Betriebskosten:	253,22 €
USt.:	229,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4





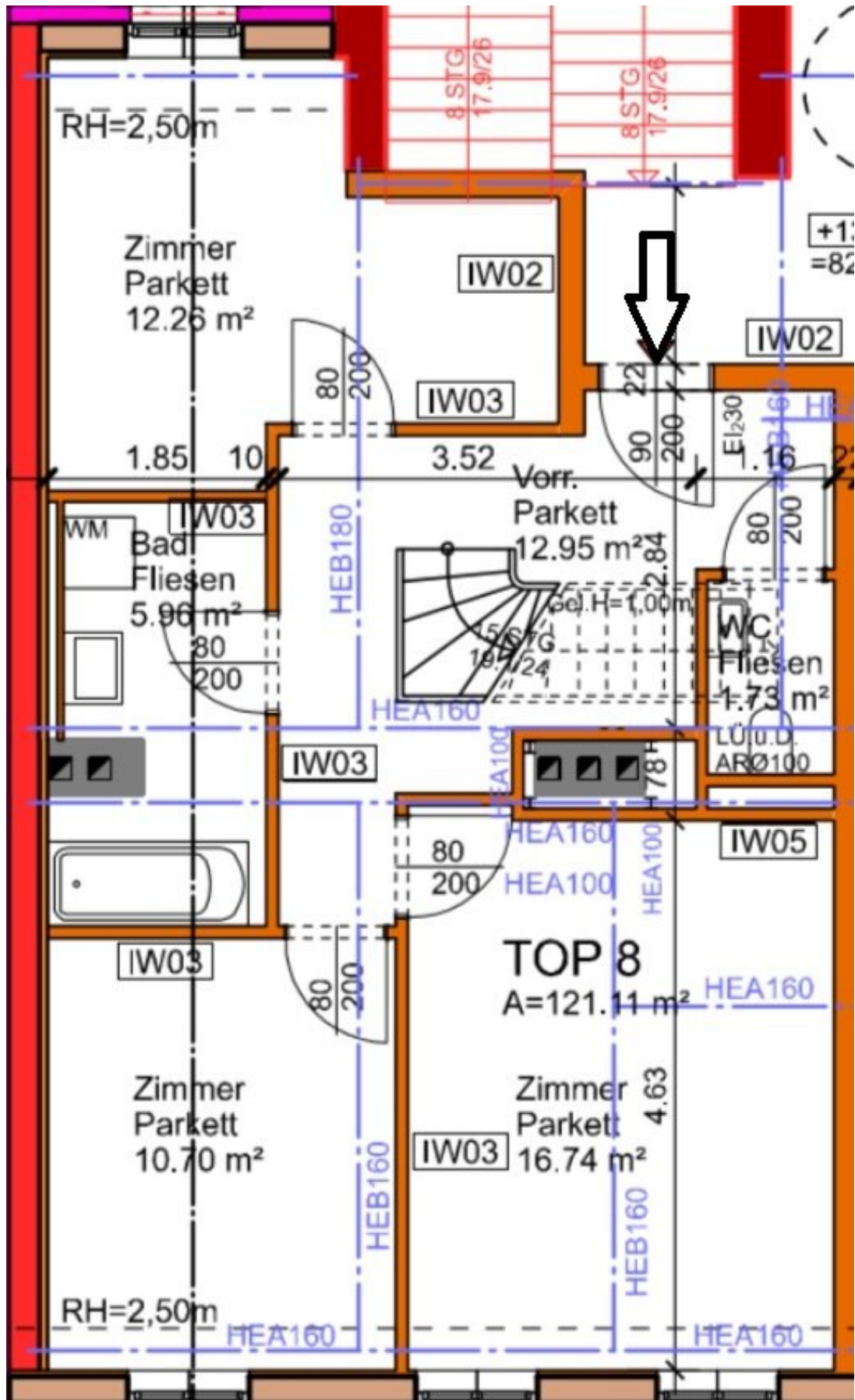


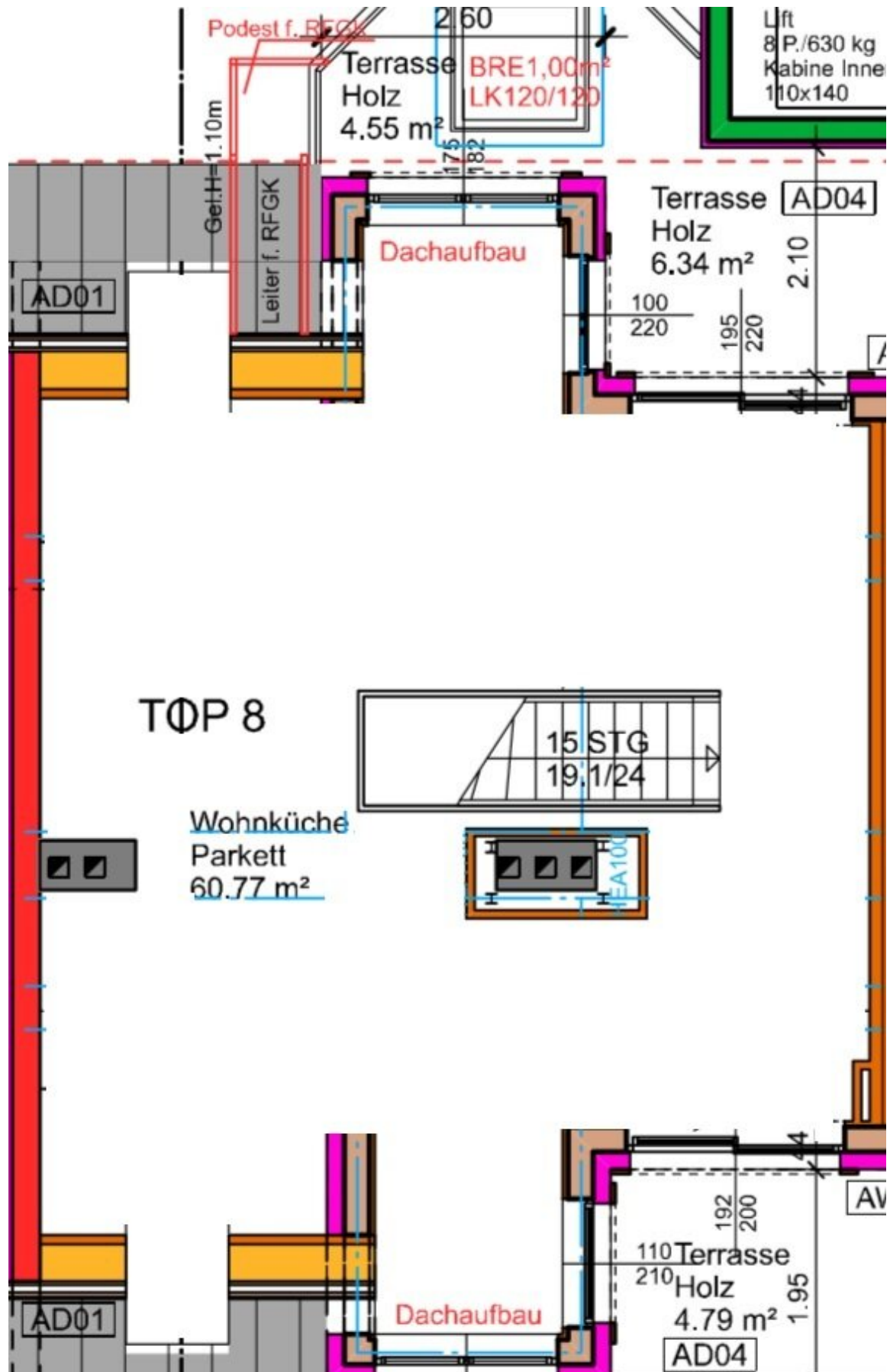












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese traumhafte 4-Zimmerwohnung in einem von Grund auf revitalisierten Gründerzeithaus!

Die Wohnung erstreckt sich über 2 Geschosse:

1. DG: Im Vorraum bzw. im unteren Geschoss befinden sich alle 3 Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer samt Dusche und Badewanne. Das WC wurde separat vom Bad errichtet. Sämtliche Räume wurden mit einer modernen Fußbodenheizung, einer 3-fach-isolierten Verglasung, hochwertigen Holztürlätter- sowie Holzzargen sowie großflächigen Marmorfliesen samt Hans Grohe Armaturen in den Nassräumen ausgestattet. Über einen modernen Treppenaufgang mit VSG-Gelände erreichen Sie das 2. DG:

Die Wohnküche überzeugt vorallem gleich durch 3 Terrassen. Sowohl Straßenseitig als auch Hofseitig ausgerichtet lädt dieser Wohnraum für kulinarische Abende mit Freunden und Familie ein. Ein geräumiger sowie sonnendurchfluteter Wohnbereich im Loftstilbau bietet ausreichend Platz für Ihre ganz persönlichen Gestaltungswünsche. Die Küche selbst wurde zeitlos modern gestaltet und verfügt über alle notwendigen Geräte wie E-Herd mit Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie Dunstabzug. Die offene Theke zum Wohnbereich lässt ganz bestimmt manche Gastronomieherzen höher schlagen!

Lage & Infrastruktur

- U3 Ottakring ca. 600m bzw. 8 Gehminuten
- Straßenbahnline 2 ca. 130m bzw. 1 Gehminute
- Klinik Ottakring ca. 1100m bzw. 13 Gehminuten
- Billa Supermarkt ca. 110m bzw. 1 Gehminute
- Sport & Fun Halle Ottakring ca. 600m bzw. 7 Gehminuten

Highlights

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Klimaanlage
- Hansgrohe Armaturen im Bad
- Echtholzparkettböden
- uvm.

Energiekennzahlen

HWB: 43,0 kWh/m²a; HWB-Klasse: B

fGEE: 0,94; fGEE-Klasse: B

Maklerprovision

wird vom Abgeber bezahlt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges

Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap