

**traumhafte 4-Zimmer-DG-Wohnung zum Erstbezug
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 | 2.275,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.790,00 € |
| Kaltmiete | 2.045,00 € |
| Betriebskosten: | 255,00 € |
| USt.: | 230,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4





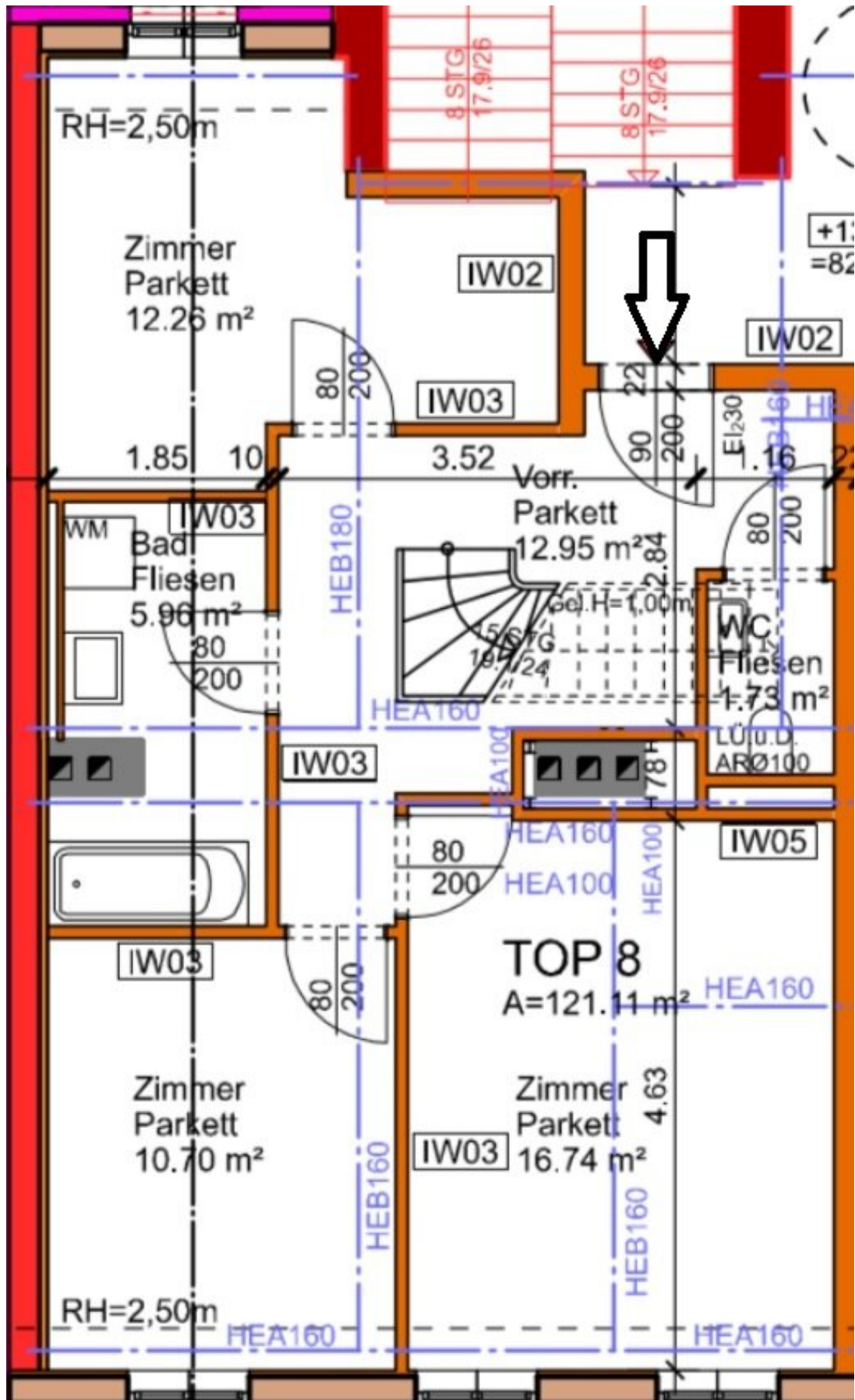


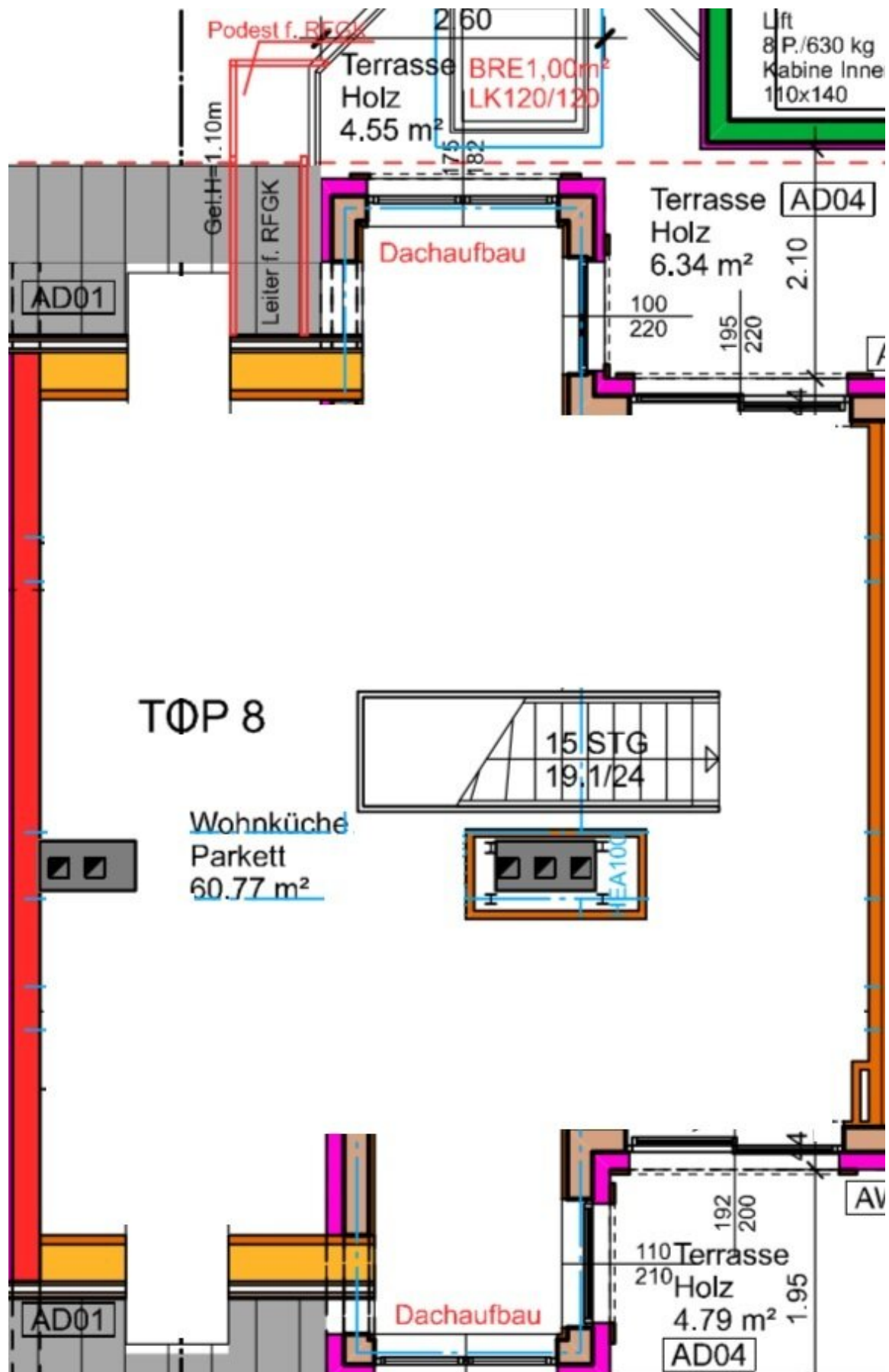












Objektbeschreibung

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

- Erstbezug
- 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