

Exklusives Loft – Wo Design und Einzigartigkeit verschmelzen



Objektnummer: 7485/152

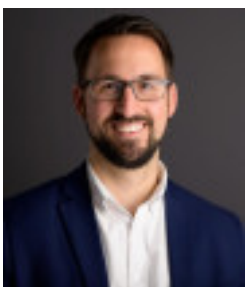
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krakauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2013
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.125,96 €
Kaltmiete	3.500,00 €
Betriebskosten:	374,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

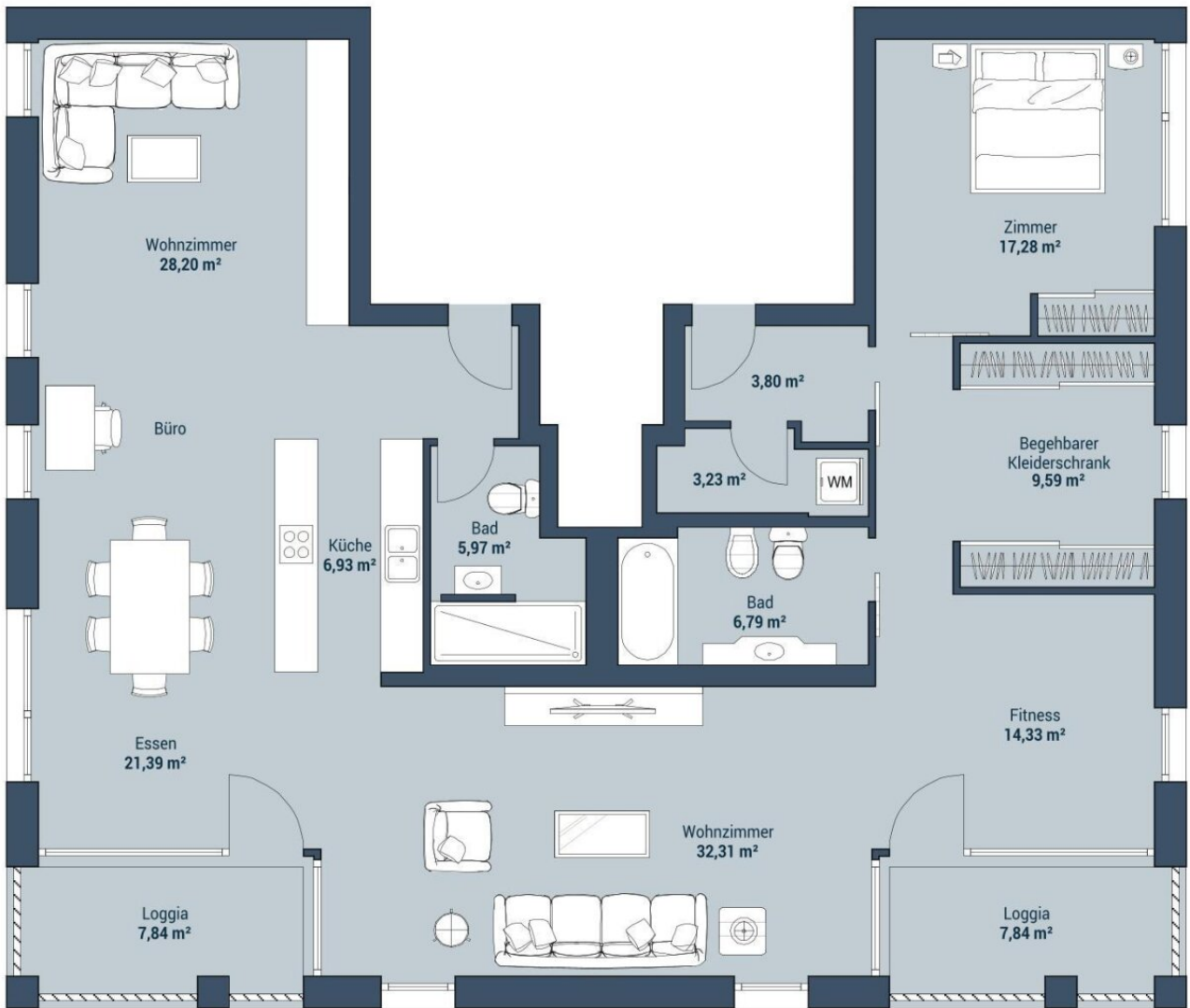
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien











Objektbeschreibung

Traumhafte Loftwohnung beim Rudolf Bednar Park

Diese exklusive, loftartige Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt beim Rudolf Bednar Park, bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Mit ca. 150 m² auf einer halben Etage und einem durchdachten, modernen Design verbindet diese Immobilie höchsten Komfort mit stilvollem Ambiente.

Highlights der Wohnung:

- **Offener Loftcharakter:** Große Fensterflächen, elegante **Echtziegelwände** und offene Räume schaffen eine einzigartige, luftige Atmosphäre.
- **Nolte Küche:** Die hochwertige, moderne Küche ist mit Geräten von **Siemens** und einem **Samsung Kühlschrank** ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt: **Mikrowelle, Geschirrspüler, Herd** und **Ofen**.
- **Smart Home Sound-System:** Die gesamte Wohnung wird von einem **JBL Soundsystem** mit **App-Steuerung** begleitet, das für perfekten Sound in allen Räumen sorgt.
- **Komfort und Klima:** Vier **Klimaanlagen** (im Wohnzimmer und Büro) garantieren Ihnen auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima.
- **Schlafzimmer und Arbeitsbereich:** Das **Schlafzimmer** liegt nach Osten ausgerichtet und besticht durch die ruhige Lage. Das **Wohnzimmer** ist ideal als Büro nutzbar und bietet perfekte Lichtverhältnisse mit Ausrichtung nach Westen.
- **Exklusives Bad & WC:** Zwei moderne **Bäder** und **zwei separate WC** sorgen für hohen Komfort. Der Waschraum ist ebenfalls großzügig gestaltet.
- **Einbauschränke mit Beleuchtung:** Durchdachte **Einbauschränke** mit integrierter Beleuchtung bieten viel Stauraum und setzen gleichzeitig Akzente.

- **Möbel & Ausstattung:** Die Wohnung ist mit edlen Möbeln wie einer klassischen **Ledercouch im Chesterfield-Stil** und einem großen Holz **Esstisch** (8-fach Bestuhlung) ausgestattet, die den Raum mit Charme und Eleganz erfüllen.
- **Ankleide:** Eine separate **Ankleide** sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Lage und Zusatzfunktionen:

- Die Wohnung befindet sich in einer **gated Community**, die durch Sicherheitsmaßnahmen und eine gepflegte Außenanlage besticht. Ein **Spielplatz** und ein **Fitnessbereich mit Sauna** gehören ebenfalls zum Gebäude.
- **Fahrzeuge?** Kein Problem! Die Wohnung verfügt über zwei **Parkplätze (PWK)** und einen **Motorradstellplatz**.
- **Energieausweis:** Die Wohnung wurde 2014 errichtet und entspricht modernen Energiestandards. Die 3-fach verglasten Fenster sowie die elektrischen **Aussenjalousien** sorgen für hohe Energieeffizienz und optimalen Lärmschutz.

Fazit: Diese Wohnung ist ein echtes **Wohlfühlparadies** mit Loftcharakter, exklusiver Ausstattung und einer Lage, die sowohl Ruhe als auch Citynähe bietet. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen!

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 <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap