

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wien

Ruhige, neu sanierte Dachgeschosswohnung mit Südbalkon & Klimaanlage – U1 Keplerplatz



Objekt-Nr. OM-434900

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Kronberger

Erlachgasse 92/2/16
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1960	Mietsicherheit	4.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	53,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhige, neu sanierte Dachgeschosswohnung mit Südbalkon & Klimaanlage – U1 Keplerplatz

53 m² Wohnfläche | ca. 11 m² Südbalkon | 3 Zimmer | Erstbezug nach Generalsanierung

Kurzbeschreibung

Diese hochwertig neu sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in absolut ruhiger Innenhoflage und überzeugt durch eine seltene Kombination aus Zentralität, Licht, Ruhe und moderner Ausstattung.

Die U1-Station Keplerplatz ist nur 200 m entfernt, der Stephansplatz in ca. 14 Minuten erreichbar – und dennoch wohnt man hier abgeschirmt vom Straßenlärm.

Dank Dachgeschosslage und südseitigem Balkon ist die Wohnung ganztägig hell und lichtdurchflutet.

☆☆ Highlights der Wohnung

- Dachgeschoss (6. Stock) – Lift bis 5. Stock
- Sehr ruhige Innenhoflage (nicht straßenseitig)
- Großzügiger Südbalkon (ca. 11 m²) mit schönem Ausblick
- Klimaanlage mit Wärmepumpen-ähnlichem Wirkungsgrad
→ dient als primäre Heizung, zusätzliche Elektroheizkörper vorhanden
- Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- Sicherheitstür
- Kellerabteil

Erholung & Grünraum

- Sonnwendviertel & Helmut-Zilk-Park fußläufig erreichbar
- Volkspark Laaer Berg & Kurpark Oberlaa
→ mit der U1 in wenigen Stationen erreichbar
- Amalienbad fußläufig, Therme Oberlaa bequem per U1 erreichbar

Mietkonditionen

- Kaltmiete: € 1.000
- Betriebskosten (inkl. 10 % USt, Akonto): € 150
- Gesamtmiete: € 1.150
- Kaution: € 4.000
- Befristung: 5 Jahre
- Mietbeginn: ab sofort
- Provisionsfrei – Vermietung direkt durch den Eigentümer
- Verbrauchsabhängige Kosten (Strom, Heizung) nicht inkludiert

Wichtige Hinweise

- Berufstätige bevorzugt
- Studenten möglich mit Bürgschaft der Eltern
- Nichtraucherwohnung
- Keine Haustiere

Unterlagen bei Anfrage

Bitte übermitteln Sie bei Ihrer Anfrage:

- Gültigen Lichtbildausweis
- Letzte drei Gehaltszettel

(bei Studenten: Bürgschaft der Eltern)

Energieausweis

- Heizwärmebedarf (HWB): Kategorie C: 65,7 kWh/m²a
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,81

Besichtigung

Besichtigungen sind nach Vorauswahl und Terminvereinbarung möglich.

Zögern Sie nicht – Wohnungen dieser Qualität in dieser Lage sind selten.

Kontakt: Martin Kronberger

martin.kronberger@hotmail.com

Ausstattung

Ausstattung

- Neue, moderne Einbauküche inkl.

Herd, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler

- Stylisches Badezimmer mit

oDusche

oHansgrohe-Duscharmatur

oElektro-Handtuchheizkörper

oWaschmaschinenanschluss

- Hochwertiger, zeitloser Bodenbelag

- Wohnung unmöbliert

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage & Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- U1 Keplerplatz: ca. 2 Gehminuten

- Straßenbahnlinien 6 & 11

- Buslinien 14A, 68A, 68B

Einkauf & Alltag

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs

(Billa, Spar, Hofer, Lidl, Penny) in unmittelbarer Umgebung

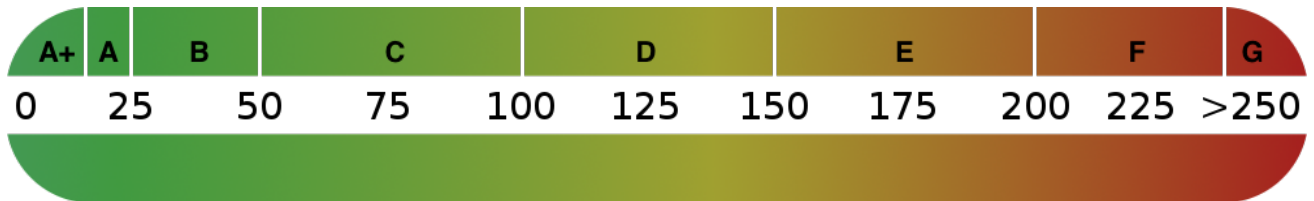
- Sehr gute lokale Infrastruktur und Gastronomie

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

