

Teilmöbliertes Penthouse mit 2 Terrassen



Terrasse mit Blick zur Wohnküche

Objektnummer: 583243

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trennstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,72 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	2.339,13 €
Kaltmiete (netto)	2.040,00 €
Kaltmiete	2.311,94 €
Betriebskosten:	271,94 €
USt.:	27,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf





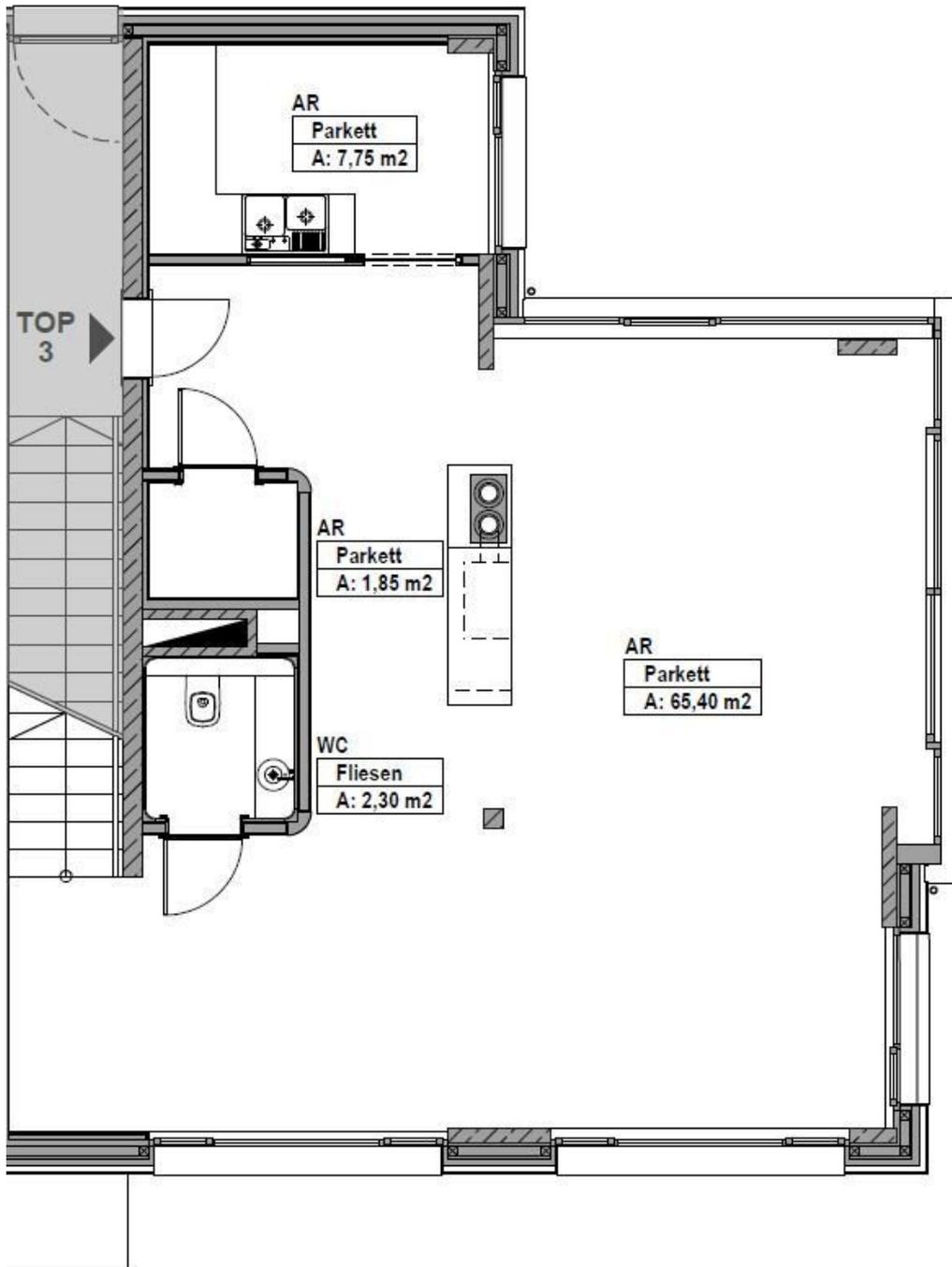




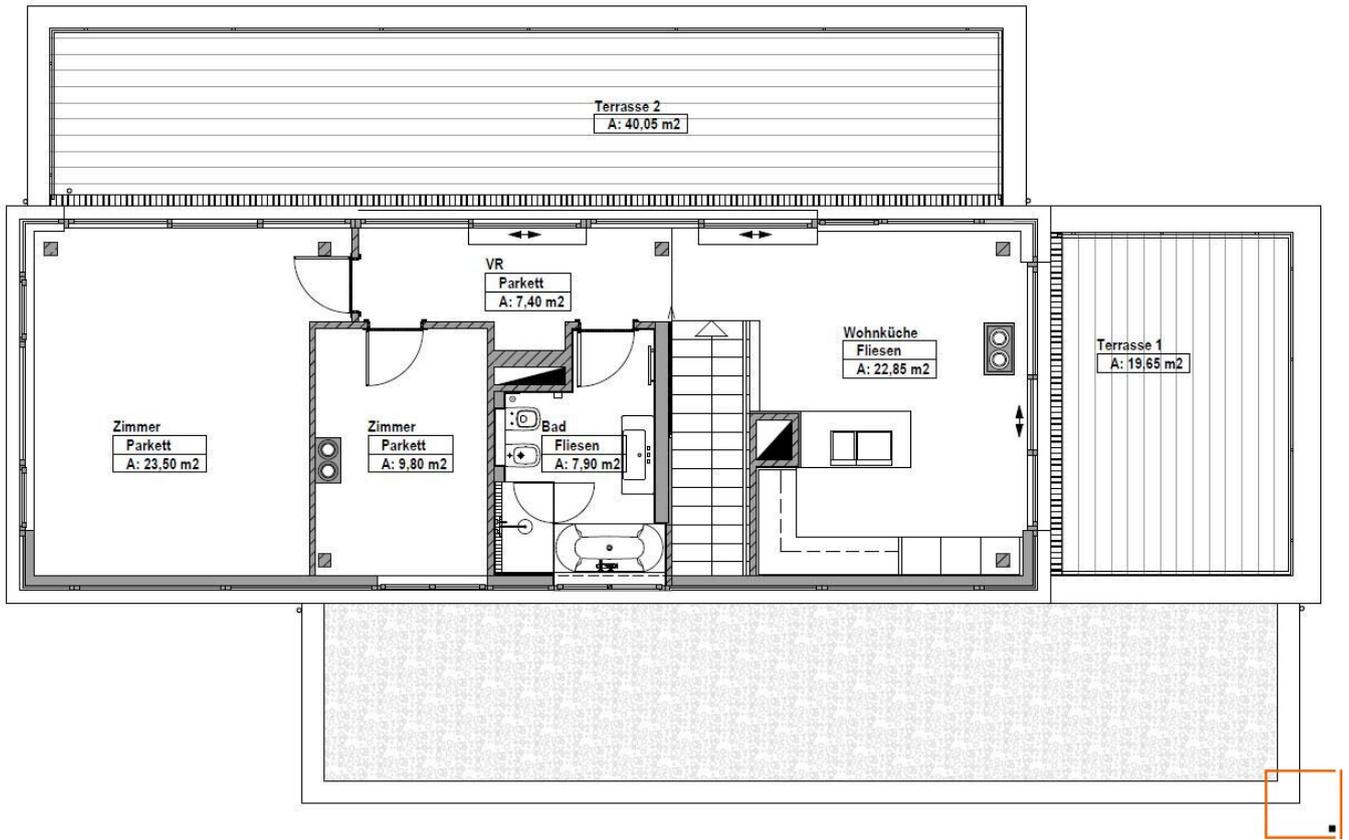








TOP 3
148,72m²



Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE

Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B		
C	78,10	1,30
D		
E		
F		
G		

Objektbeschreibung

Wunderschönes, toll ausgestattetes Penthouse mit Klima-Anlage

In dieser charmanten Dachgeschosswohnung mit ca.150 m² Wohnfläche und Terrassen mit 60 m² macht Wohnen das ganze Jahr über viel Freude - die großzügigen, exklusiven Dachterrassen mit insgesamt ca. 60 m² bieten durch Jahreszeiten eine perfekte Erweiterung des Wohnraums!

Genießen Sie jede Sonnenstunde mit Weitblick in das Grün des Wienerwalds.

Bei dieser Wohnung gibt es kein Entweder-oder. Auf diesen Terrassen hat alles Platz, was das Herz begehrt: Ein großer Tisch, ein Sonnenschirm und Liegen. Im Winter können Sie unmittelbar vor der Tür die Natur auch bei einer Wanderung entlang der nahegelegenen Wanderwege genießen. Ihre neue Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt!

Besonders erwähnenswert ist die tolle Ausstattung: Hier müssen Sie kein zusätzliches Geld für Einbaukästen und Ähnliches ausgeben, sogar die Vorhänge sind vorhanden!

Auf der unteren Ebene schreiten Sie ausgehend von einem Vorraum in das großzügige Wohnzimmer mit atemberaubendem Blick durch die Schiebetür in die Idylle des Kolbeterbergs. Auf dieser Ebene befinden sich auch der Hauswirtschaftsraum, die separate Garderobe sowie das Gäste-WC.

Über eine Treppe gelangen Sie in das zweite Dachgeschoss, in welchem einem gleich die weitläufigen Terrassen ins Auge fallen. Die offen gestaltete Küche bietet genug Platz zum gemeinsamen Kochen. Auch im Essbereich müssen Sie nicht auf den Komfort eines großen Tisches zum Essen mit Freunden und Familie verzichten. Auf der anderen Seite der Treppe finden sich der Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern, den man durch eine Tür ganz vom Wohnbereich abtrennen kann. Das Badezimmer sowie die beiden Schlafzimmer sind separat über einen Vorraum zu erreichen.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Kosten für die Heizung belaufen sich auf € 93,67 zuzüglich Ust., für das Warmwasser derzeit € 42,30 zuzüglich Ust. Das ergibt ein monatliches Akonto von € 158,90 inklusive Mehrwertsteuer, das zu der Gesamtmiete von € 2.339,-- noch hinzukommt.

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Die Raumaufteilung der Top 3 mit 148,72 m² Nutzfläche gliedert sich wie folgt:

1. Ebene:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Garderobe
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC

2. Ebene:

- offene Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich
- Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit WC
- großes Schlafzimmer
- kleineres Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- zwei Terrassen

Ausstattung:

- Küche: offene Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und vielen Extras (Ceranfeld, Wok-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, Spüle, viel Stauraum in Ober- und Unterschränken)
- Wohnzimmer mit Kamin und maßgefertigtem Regal
- maßgefertigter Einbauschränke im Master-Schlafzimmer sowie im zweitem Zimmer
- exklusive Wandbespannung aus Stoff im Master-Schlafzimmer sowie Wohnzimmer
- Bad: Waschtisch mit Unterschrank, Dusche, Badewanne, Bidet, WC
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Schminktisch im Vorraum des Schlafbereichs
- Heizung: Fußbodenheizung über Zentralheizung
- Boden: Wohn- und Schlafräume mit Dielen-Parkett; Bäder und WC mit Fliesen
- Beschattung: außenliegende Rollläden, welche elektrisch bedienbar sind
- Kühlung: Klimaanlage
- Hauswirtschaftsraum: Einbaumöbel mit Waschmaschinenanschluss sowie Spülbecken und viel Stauraum
- Vorhangstangen, Vorhänge, Kamin, Einbauschränke mit tollem Innenleben!

Lage:

Vom Zentrum des 14. Bezirk erreichen Sie Ihr neues Zuhause in nur wenigen Minuten mit dem Auto. Schon auf dieser kurzen Distanz schütteln Sie den Alltag ab und schalten auf Erholungsmodus. Mit jedem bewältigten Höhenmeter weitet sich der Blick auf die umliegenden Waldberge.

Verkehrsanbindung in der Nähe:

- Bus 49A, 50B (Glossystraße - 4 Gehminuten)
- Regionalbus 450 (Glossystraße - 4 Gehminuten)

Auch der S-Bahnhof Hadersdorf und der Bahnhof Hütteldorf sind ohne Umstieg mit dem Bus zu erreichen. Von dort haben Sie die Möglichkeit, in kürzester Zeit, in Richtung Innenstadt zu gelangen sowie Richtung Ferne aufzubrechen.

Es befinden sich reichlich Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umkreis und sind gut mit dem Auto oder öffentlich über die Bus-Linien erreichbar: Supermärkte, Drogerie, Bäckerei, Bank, Ärzte, Apotheken und Cafés sowie Restaurants.

Sonstige Angaben:

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie! Gerne besprechen wir mit Ihnen auch zusätzliche Dienstleistungen, die wir Ihnen auf Wunsch anbieten können.

Die Vermieterin ist Kleinunternehmerin, daher ist auf den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer zu entrichten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <2.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <750m

Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <1.750m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.250m

U-Bahn <2.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap