

DIE GLORREICHEN FÜNF + FRIENDS



EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1392

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,20 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	251,31 €
USt.:	28,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

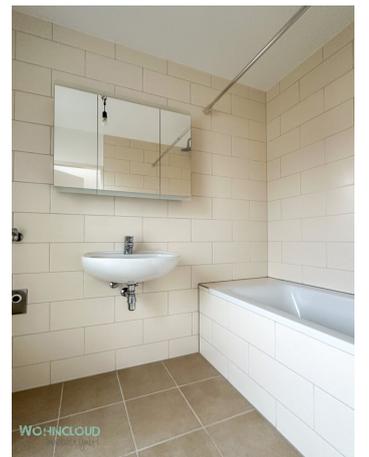


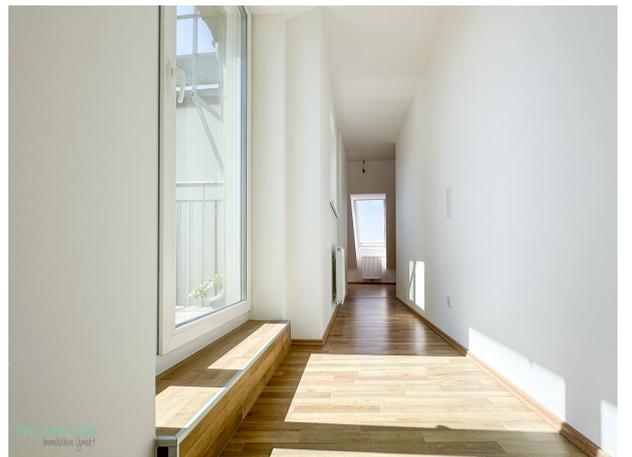
Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

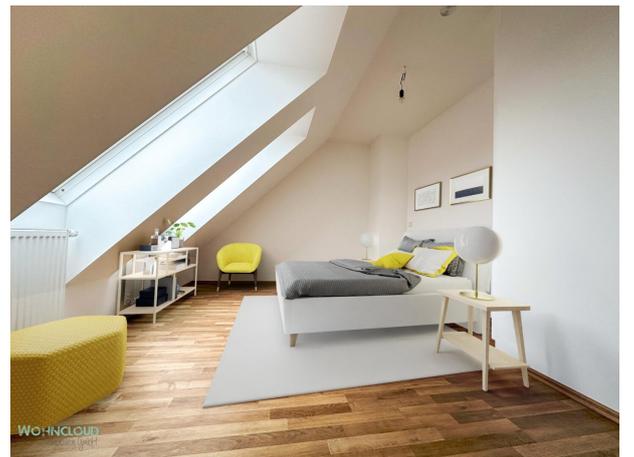
WOHN-CLOUD IMMOBILIEN GMBH











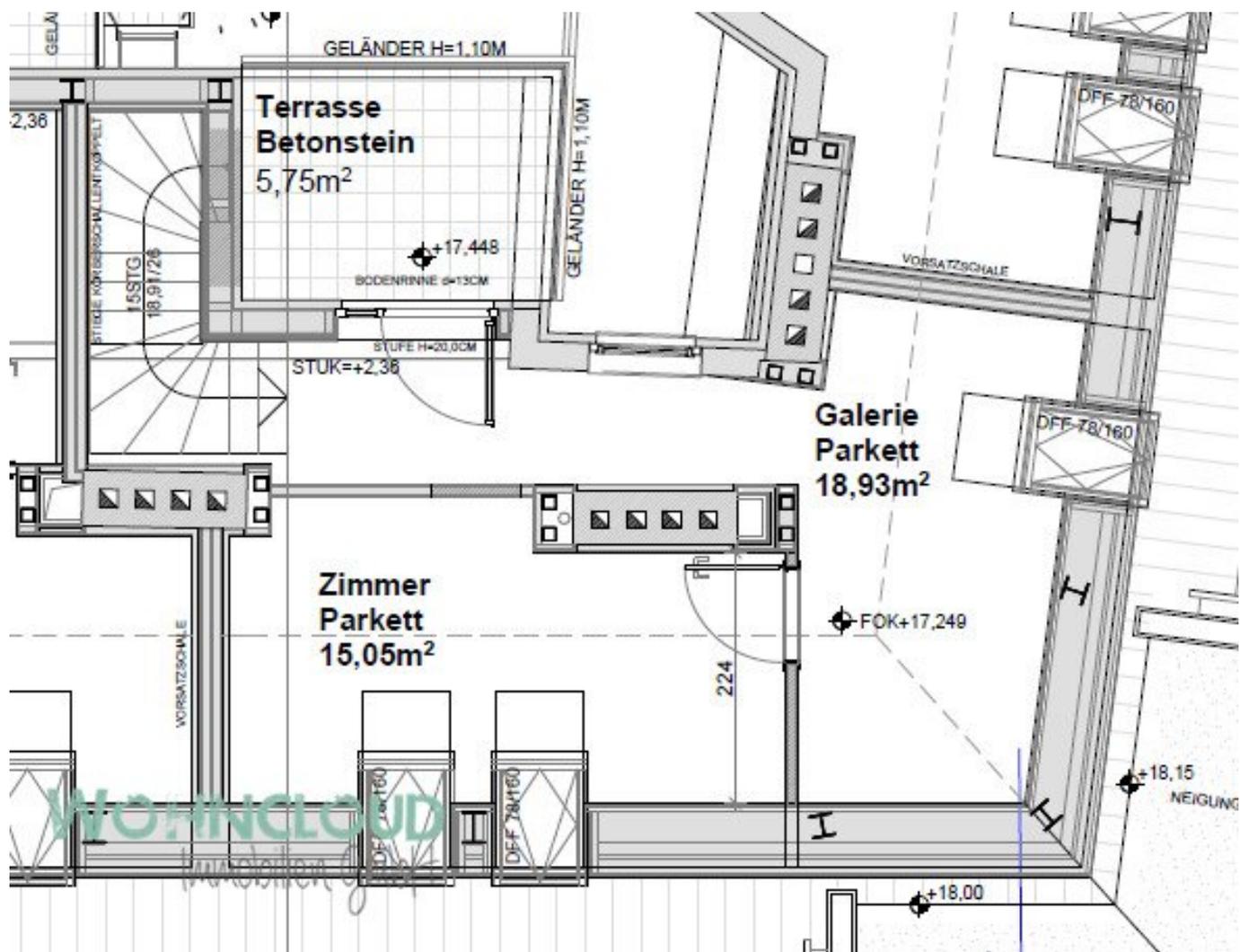












WOHN CLOUD
 Immobilien

Objektbeschreibung

PROJEKTDESCHEIBUNG:

Hier sind sie: **Die Glorreichen Fünf + Friends** – ein Ensemble verschiedener, wunderschöner Wohnungen, die zwischen 38 m² und ca. 88 m² Wohnfläche bieten und teilweise sogar mit traumhaften Terrassen ausgestattet sind. Das Beste daran? Sie befinden sich in der Toplage des 15. Bezirks, direkt an der Grenze zum 14. Bezirk und mitten in dem lebendigen Viertel voller Möglichkeiten!

Ihr Zuhause in einem stilvollen Jahrhundertwende-Haus

In diesem wunderschönen, sanierten Altbauhaus aus der Jahrhundertwende, vereinen sich Charme und modernes Wohnen. Die Wohnungen liegen im 1., 2. und 3. Liftstock sowie im ausgebauten Dachgeschoss. Jede Einzelne von ihnen, hat ihren eigenen Charakter: Einige wurden liebevoll saniert, andere stilvoll renoviert.

Und als Sahnehäubchen für alle, die an eine Investition denken: Es stehen auch zwei attraktive Investments zur Verfügung – beide mit einer beeindruckenden Rendite von über 5%!

Die Frage ist nur noch: Welche der Glorreichen + Friends wird Ihr neues Zuhause?

BESCHREIBUNG TOP 40:

Top 40 – „Mehrwert durch Zuwachs“: 88 m² auf zwei Ebenen mit drei Balkonen und Südterrasse

Willkommen in unserer **Top 40** – hier erwartet Sie eine Wohnung voller Möglichkeiten und charmanten Extras! Mit großzügigen 88 m² Wohnfläche, drei Balkonen und einer wundervollen **Südterrasse** mit 5,75 m² ist dieses Zuhause ein echtes Highlight, das Ihnen Raum und Licht in Hülle und Fülle bietet.

Ein kleiner Rundgang durch Ihr neues Zuhause:

Vom großzügigen Vorraum, der Ihnen gleich ein Gefühl von Weite gibt, geht es weiter: Rechts befindet sich ein praktischer Abstellraum unter der eleganten Holzterrasse, gleich daneben ein Gäste-WC. Nach ein paar Schritten durch den lichtdurchfluteten Flur, erreichen Sie die **Wohnküche** – modern ausgestattet und bereit für all Ihre kulinarischen Vorhaben. Durch das Südfenster strömt Sonnenlicht herein und vor Ihnen wartet der erste Balkon. Machen Sie diesen idealerweise zum KRÄUTERGARTEN. Natürlich können Sie Ihren Freunden von hier aus, die GLORIETTE im Süden zeigen. Ein OHHH! und ein Staunen, werden Sie nicht überhören.

Vom Wohnraum aus geht's rechts weiter ins Schlafzimmer, das direkt an den zweiten Balkon grenzt – perfekt für die frische Morgenluft. Und wenn Sie schon dabei sind: Das **Bad en**

suite, hat seinen eigenen, dritten Balkon – wie klingt das? Drei Balkone, für maximale Frische und Freiheit, mit Blick nach Süden-Westen-Norden und Osten.

Nun geht's zurück zur Holzterrasse, die Sie ins Obergeschoss führt. Oben angekommen, betreten Sie einen luftigen Flur, der zur Galerie führt. Direkt davor, öffnet sich die herrliche **Südterrasse** mit 5,75 m² – ein idealer Ort, um die Sonne zu genießen oder bei einem Kaffee den Tag zu starten.

Die **Galerie** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob Home-Office, Gästezimmer, Kinderzimmer oder ein großzügiger begehbare Kleiderschrank – hier gestalten Sie nach Ihren Bedürfnissen. Rechts abzweigend finden Sie schließlich ein weiteres Schlafzimmer (ca. 15 m²), gemütlich unter Dachschrägen gelegen, sodass Sie nachts vom Bett aus die Sterne beobachten können – ein perfekter Gute-Nacht-Blick!

WOHNCLOUD FAZIT:

Eine großzügige Wohnung auf zwei Ebenen mit sonniger Terrasse, gemütlicher Living Kitchen und unzähligen Gestaltungsoptionen. Auch als Anlagewohnung für die Vermietung, hervorragend geeignet!

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND UND DEN SCHMUCKSTÜCKEN

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap