

## DIE GLORREICHEN FÜNF + FRIENDS



EINRICHTUNGSBEISPIEL WOHNZIMMER

**Objektnummer: 1392**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

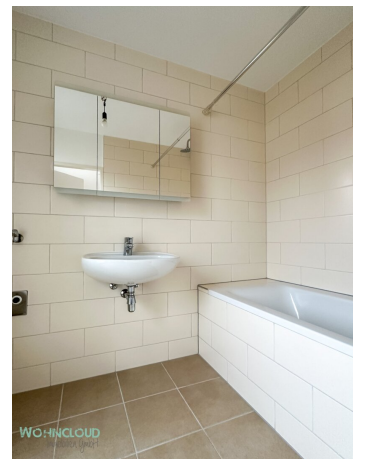


**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN-CLOUD IMMOBILIEN GMBH

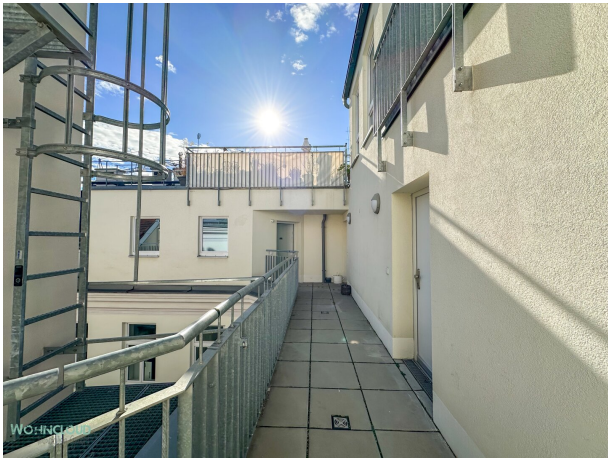




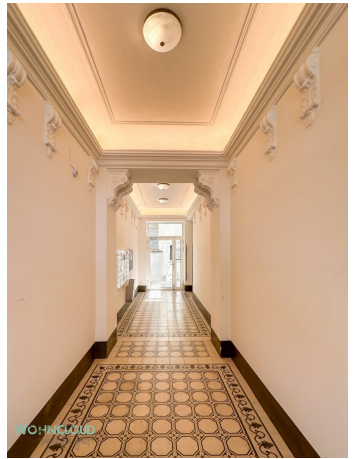








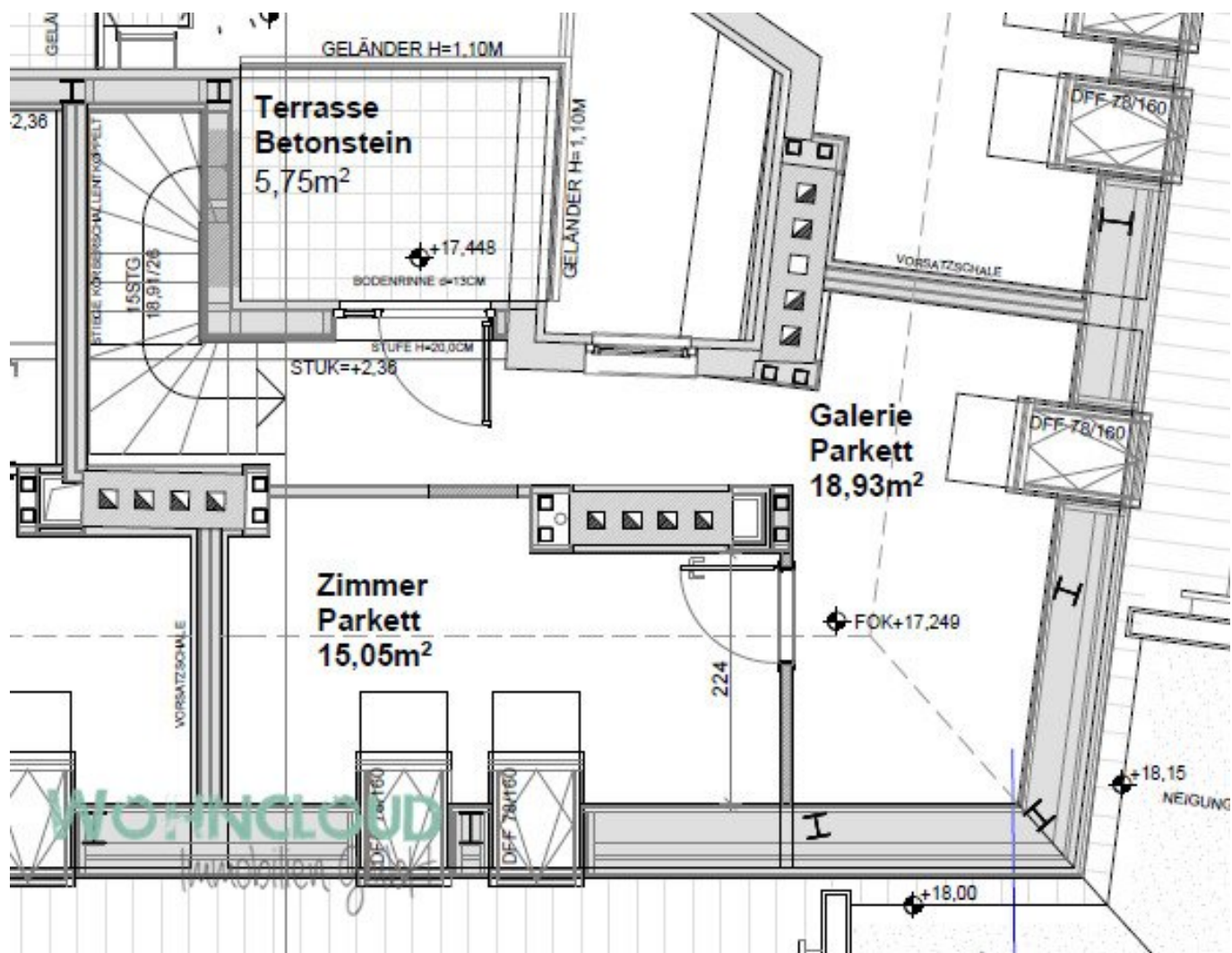












WOHNCLLOUD  
 Immobilien



# Objektbeschreibung

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

## PROJEKTbeschreibung:

Hier sind sie: **Die Glorreichen Fünf + Friends** – ein Ensemble verschiedener, wunderschöner Wohnungen, die zwischen 38 m<sup>2</sup> und ca. 88 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Balkonen und einer wundervollen **Südterrasse** mit 5,75 m<sup>2</sup> 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 Holzterasse, 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>), 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