

**ERSTBEZUG nach Fertigstellung: 1 Zimmer Loft mit  
großer Dachterrasse und Fernblick**



Küche

**Objektnummer: 583150**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien, Ottakring  |
| Baujahr:                      | 1900                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 59,00 m²              |
| Zimmer:                       | 1                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,30 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                |
| Gesamtmiete                   | 1.199,00 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 942,59 €              |
| Kaltmiete                     | 1.090,09 €            |
| Betriebskosten:               | 128,92 €              |
| USt.:                         | 108,91 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Kathan**

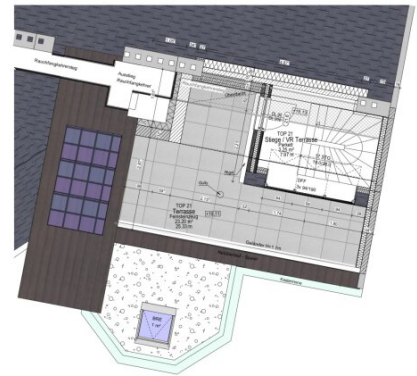
Elisabeth Rohr Real Estate e.U.



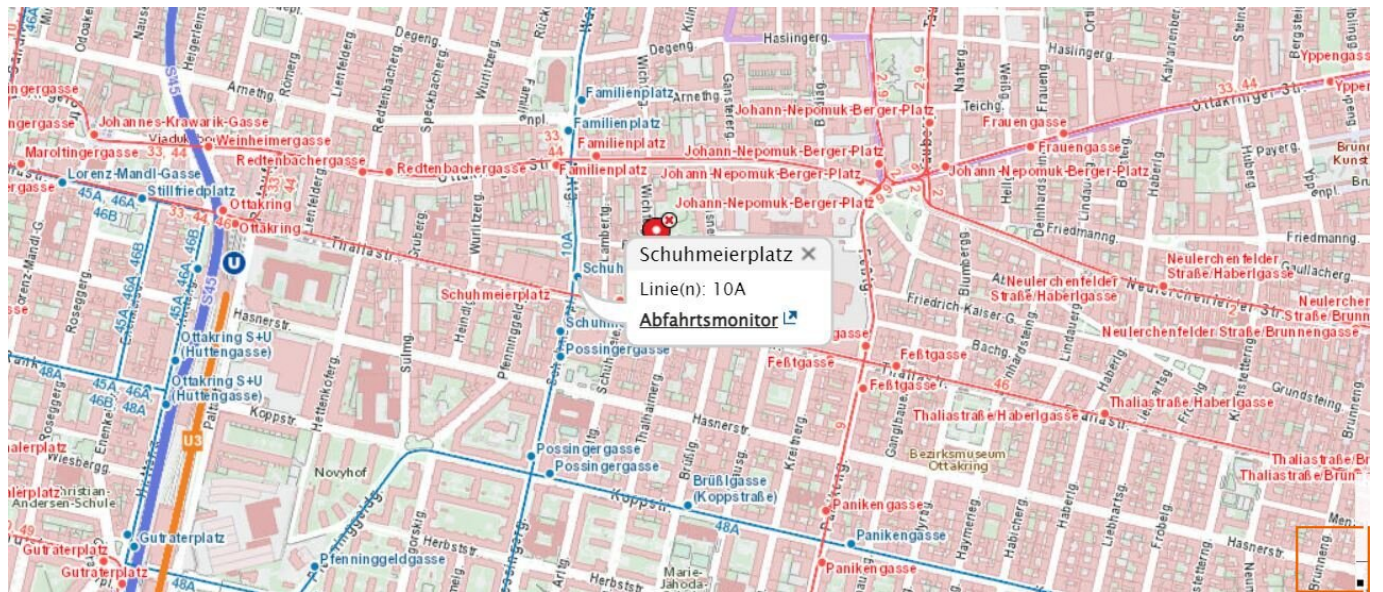








Wichtelgasse 10, 1160 Wien  
TOP 21 - M1:100





# Objektbeschreibung

**Erstbezug: klimatisiertes 1 Zimmerloft mit herrlicher Dachterrasse im Herzen von Ottakring**

Das Dachgeschoss dieser sehr gepflegten und 1900 errichteten Liegenschaft im Herzen von Ottakring wurde soeben ausgebaut und es kommen 3 moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Terrasse, befristet auf 5 Jahre, zur Vermietung.

**Raumaufteilung:** ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 23 m<sup>2</sup> Terrasse

- Vorraum
- Küche mit Treppenaufgang auf die Terrasse
- getrennte Toilette
- Wohn-/Schlafzimmer
- Badezimmer

**Ausstattung:**

- Böden: Massivholzparkett in den Wohnräumen - hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- moderne Einbauküche mit Markengräten
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und WM-Anschluss - Fenster
- Holz-/Alufenster - teilweise elektrische Außenbeschattung
- Fernwärme
- Klimaanlage
- Personenlift
- Gegensprechanlage
- Terrasse mit Strom und Wasseranschluss

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich nächst der Thaliastraße, auf welcher es weit mehr als nur die Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt. Auch an Restaurants, Cafés und Bars wird Ihnen hier nicht langweilig.

**Verkehrsanbindung:**

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Mit den Straßenbahnlinien 44 und 46 gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Schottentor/Volkstheater und somit ins Zentrum Wiens. Ebenso ist die U-Bahnstationen U3 Ottakring nur 10 Minuten Fußweg entfernt.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap