

**Moderne Traumwohnung in Wien mit ca. 100m², mit
Stellplatz, Fußbodenheizung und Top Ausstattung - jetzt
mieten!**



Objektnummer: 14993

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Gesamtmiete	1.140,00 €
Kaltmiete (netto)	1.140,00 €
Kaltmiete	1.140,00 €
Miete / m²	11,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

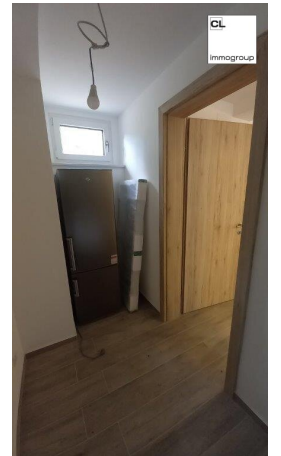


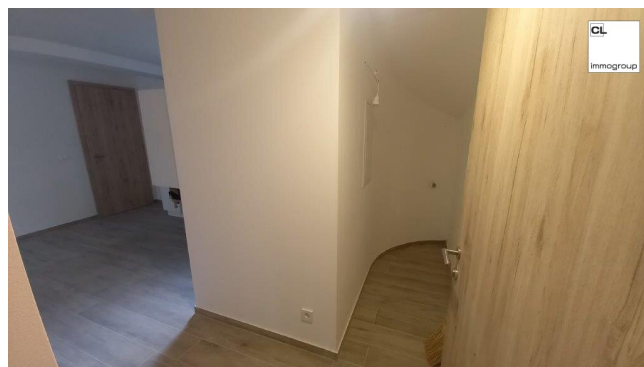
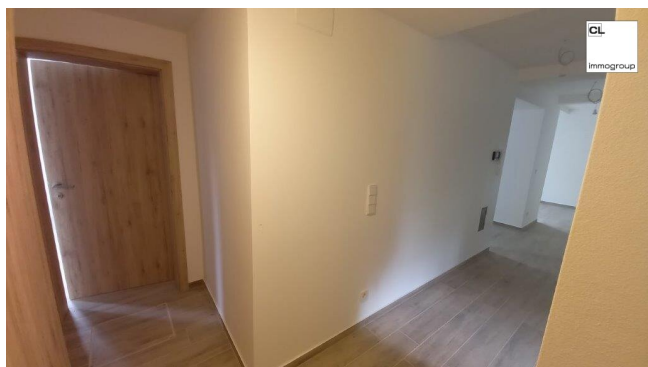
Michael Novotny

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12











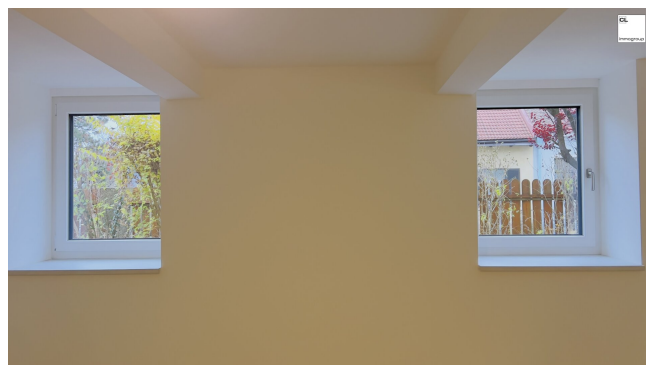


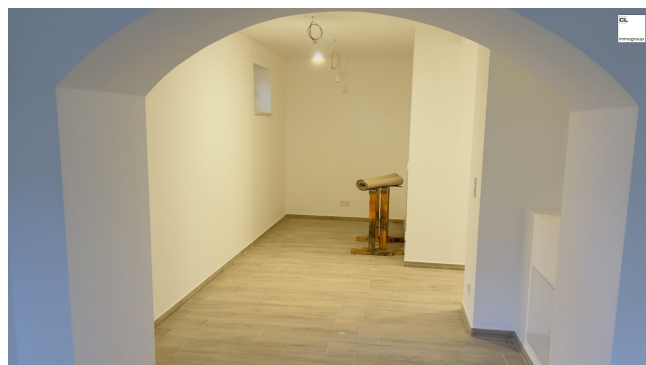


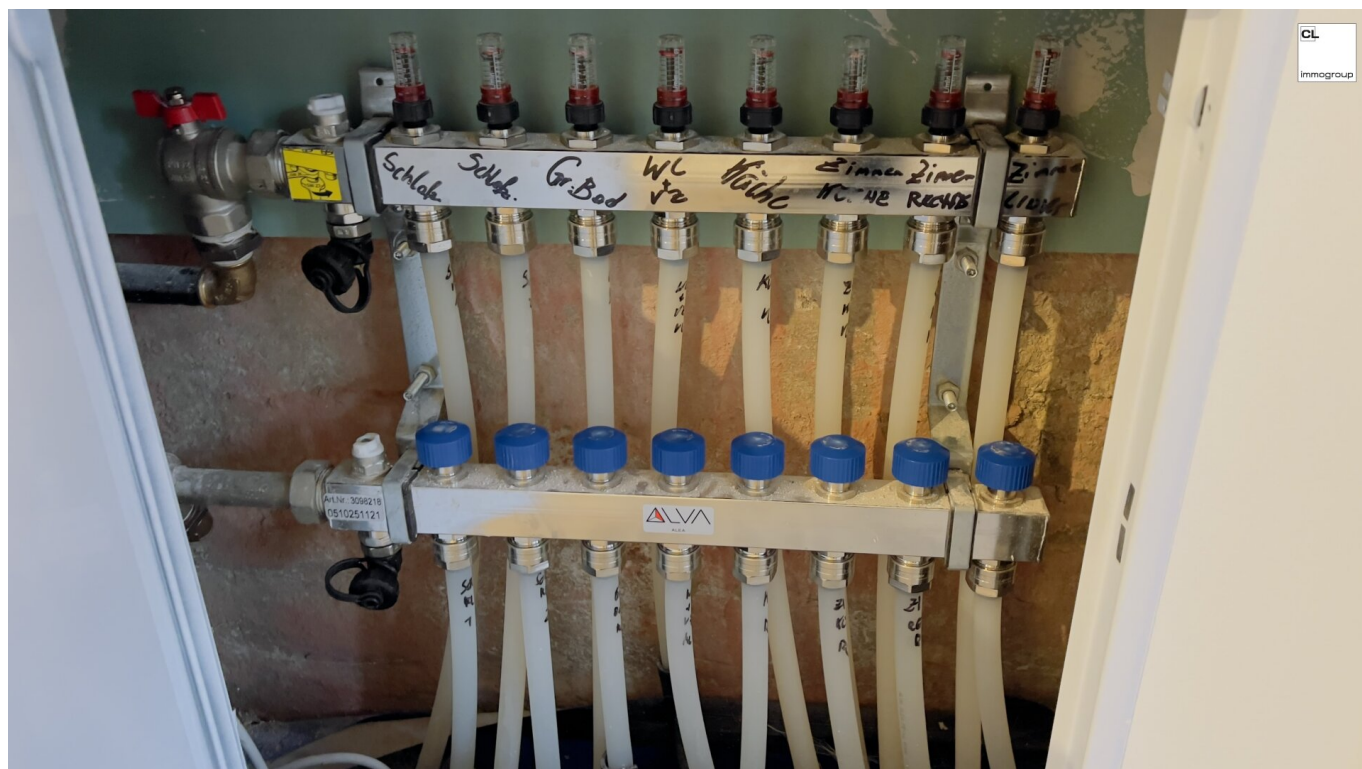


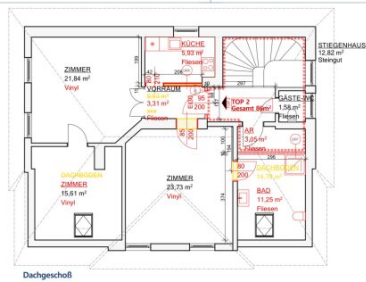




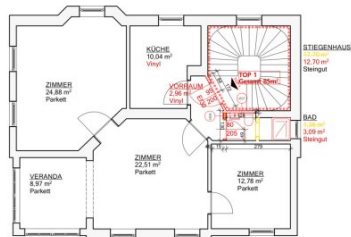




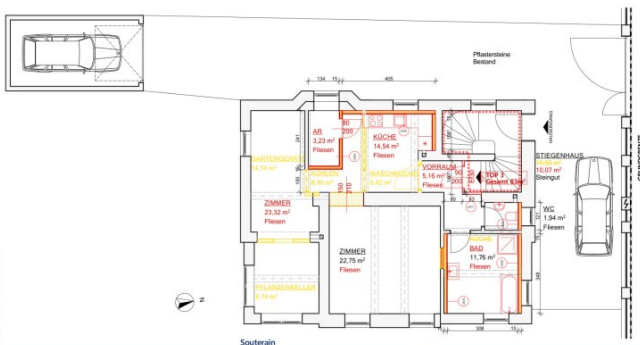




Dachgeschoss



Parterre



Souterrain

BAUBESCHREIBUNG:

Das bestehende Einfamilienhaus wird zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 getrennten Wohneinheiten ausgebaut.

STELLPLATZVERFLUCHTUNG

3 Stellplätze vorhanden:
Aufenthaltsräume Alt - Wohnhaus:
Gesamt: 137,46m² / 100m² = 1,37 Stellplatz
Stellplätze benötigt vormalig, bzw. vorhanden, daher aufgrund 2 Stellplätze:
Für je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein Stellplatz zu schaffen.

3 Stellplätze neu zu schaffen:
Aufenthaltsräume Neu - Wohnhaus:
Keller (Top 3): 46,07 m²
Erdgeschoss (Top 1): 69,14 m²
Obergeschoss (Top 2): 61,18 m²
Gesamt: 176,39m² / 100 m² = 1,76 Stellplatz

Toiletten, Küchen, Abstellräume, etc., die nicht zum längeren dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wurden bei der Berechnung und Beurteilung, gemäß aktuell gesetzlich gültigen Richtlinien, nicht berücksichtigt.
Die Berechnung der Flächen Aufenthaltsräume Neu ergibt 1,76 Stellplätze, aufgerundet wieder 2 Stellplätze.
Die Gegenüberstellung - 2 Stellplätze vorhanden und 2 Stellplätze aktuell benötigt - ergibt, dass keine Stellplätze neu zu schaffen sind.

Bedarf neuer Stellplätze ist daher 0!

DACHAUFBAU Neu Zimmer u. Bad

D501 Dachschräge gedämmt

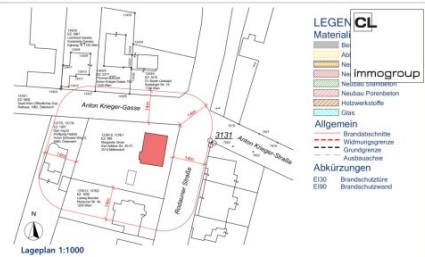
Dachdeckung
Korkdämmung 5/5
Dachaufregelbau PE - diffusionsdicht
Nutzholz (475kg/m³-FvT4)
rau, techn. gett.
Spanen dazw. ISOVER MULTIKOMFORT
PASSIVHAUS KLEMMFILZ
SCHÖNER VARIO KM Daplex
Leitung dazw. Luft steh., W-Fluss n. oben
26 < d < 30mm
Rigips Feuerschutzplatte
Spachtel - Gipsapachtel

WANDAUFBAUTEN

LB06 15cm Metallständerwand	
Gipskarton	1,25 cm
Gipskarton	1,25 cm
Mineralfüllung weich	10,00 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gesamtstärke	15,00 cm

LB07 10cm Wohnungstrennwand E190	
Porenbeton	10,00 cm
Gesamtstärke	10,00 cm

LB08 15cm Vorsatzschale	
Mineralfüllung weich	12,50 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gesamtstärke	15,00 cm



Parle: A B C D E

Einreichplan

PROJEKTR.NR.:1243_01

BAUVORHABEN:

Haus Gross - Umbau Mehrfamilienhaus
Anton Krieger Gasse 131
1230 Wien

GST.NR.: 1378/10
EG: 01806 Maur
EZ: 988

PLANINHALT: Grundriss Souterrain, Parterre, Dachgeschoss, Lageplan

EIGENTÜMER: Margarete Gross
Karl Adlitzer-Straße 45-47
2514 Traiskirchen/Möllersdorf

BAUWERBER: Margarete Gross
Karl Adlitzer-Straße 45-47
2514 Traiskirchen/Möllersdorf

BEHÖRDE:

BAUFÜHRUNG:

PLAN NR: MASSTAB: GEZ: DATUM:
ER_1243_01 1:100, 1:1000 AO 25.04.2024

PLANVERFASSER:

Tulzer & Osterauer GmbH
Heinrich Bablik-Straße 17A, A-2345 Brunn am Gebirge
+43 2336 320057 office@t-o.at www.t-o.at
FN 267761; UID: ATU 62121304



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und großzügigen Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Gegend von 1230 Wien.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 100m² bietet diese Wohnung genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Sie verfügt über 2,5 geräumige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Wohnung wurde komplett modernisiert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt Sie direkt in den offenen Essbereich. Hier können Sie Ihre individuellen Einrichtungsideen umsetzen und Ihre Gäste in einem modernen Ambiente empfangen.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Auch die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Das Highlight dieser Wohnung ist das moderne und stilvolle Badezimmer. Ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche, bietet es Ihnen die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken. Das Fenster sorgt für eine natürliche Belüftung und lässt ausreichend Tageslicht in den Raum.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Hier können Sie Ihr Auto sicher und bequem abstellen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die modernes Wohnen in einer attraktiven Lage suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Souterrain-Wohnung:

- 2,5 Zimmerwohnung ca.100m²
- Küche voll Ausgestattet
- Bad mit Wanne und Dusche
- Fahrradabstellplatz und Fahrradraum

- Fußbodenheizung mit Gas
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Parkettboden
- Fliesen in den Bad und WC
- Internet-, Kabel-TV Anschlüsse

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.