

**AB 01.06.* WOHNQUARTIER WILDGARTEN -
Familienfreundliches Wohnen auf der Sonnenseite Wiens
direkt am Rosenhügel**



Objektnummer: 55796

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonore-Brecher-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	860,00 €
Kaltmiete (netto)	666,79 €
Kaltmiete	781,82 €
Betriebskosten:	115,03 €
USt.:	78,18 €
Provisionsangabe:	

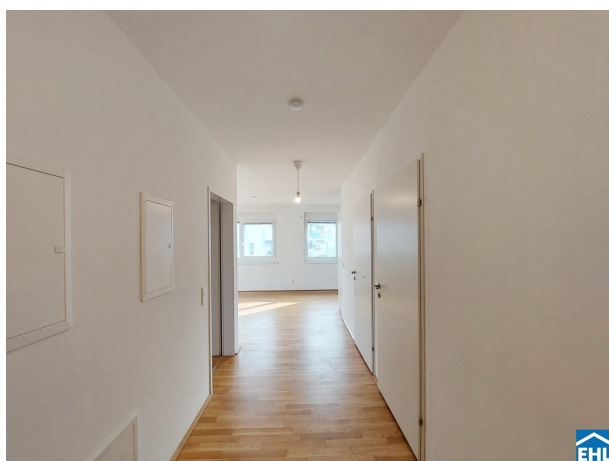
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer







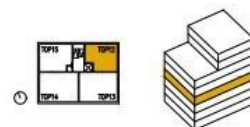




LEONORE-BRECHER-WEG 3
1120 WIEN



BP 02 - PUNKTCHEN



TOP 12 30G

ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	47.73 m²
LOGGIA	-
BALKON	9.51 m²
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	0.0043 3.25 m²

27.02.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien
www.ave.at

EIN PROJEKT DER



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroinstallationspläne, abgeben sowie Pläne sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Nistmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Objektbeschreibung

WOHNQUARTIER WILDGARTEN – Wohnen am grünen Rosenhügel mit guter Anbindung in die Stadt

Dieses großartige Wohnprojekt im 1120 Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich sowohl durch die ruhige und naturverbundene Lage in der Umgebung des Lainzer Tiergartens und Schloss Schönbrunn als auch durch die Nähe zur Innenstadt aus. Auf einem Areal von etwa 11 Hektar werden urbanes, modernes und familienfreundliches Wohnen in Einklang gebracht. Direkt in der Wohnhausanlage befinden sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten (Billa) sowie ein Restaurant.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über einen hellen Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen Vorraum. Der Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos

Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattete Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom
- Ein Autoabstellplatz kann optional für 90,- brutto im Monat angemietet werden
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

Befristung: 3 Jahre, 6 Monate, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

Lage:

Zehn Minuten mit dem Rad zu Schloss Schönbrunn,

ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt

ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof

Supermarkt (Billa), Pizzeria, Kindergarten im Wohnprojekt

Anbindung:

S-Bahn Hetzendorf

S-Bahn Atzgersdorf

Bus 63A oder 58A

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap