

## Traumhafte 2-Zimmerwohnung mit Balkon im 16. OG !!!



**Objektnummer: 82984**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer-Berg-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	899,98 €
Kaltmiete (netto)	716,84 €
Kaltmiete	818,17 €
Betriebskosten:	101,33 €
USt.:	81,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.









# 16.OG 164



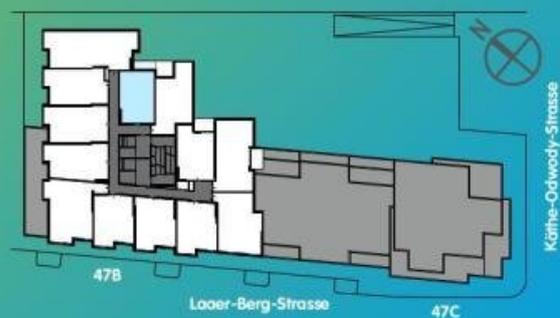
Menschen – Leben – Monte Laa  
Developed by STRAUSS & PARTNER



**TOP 164**  
16.OG

**46,18 m<sup>2</sup>**

Vorraum	4,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,18 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Bad	4,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	33,78 m <sup>2</sup>
<b>TOP 164</b>	<b>46,18 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,11 m <sup>2</sup>



Stand: Mai 2015

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt abweichen. Ansonsten gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.



# Objektbeschreibung

## Traumhafte 2-Zimmerwohnung mit Balkon im 16. OG !!!

Das Leben im neuen Stadtviertel am Monte Laa ist eine faszinierende Kombination aus modernem, ruhigem und gleichzeitig urbanem Wohnkomfort. Der moderne Baustil, die kurzen Wege zu allen Hotspots und der traumhafte Blick aus den sehr hellen Wohnungen machen dieses Projekt zu etwas ganz Besonderem. Das vielfältige Angebot an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, sowie die Verlängerung der U-Bahnlinie U1 verleihen dem Standort zusätzliche Attraktivität.

Die Wohnung selbst liegt im 16. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum. Der Balkon mit Weitblick rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

## Ausstattung

- vollausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Badezimmer und WC sind mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattet (Format 30/60)
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- SAT-, Kabel- und A1-Anschlüsse
- Fußbodenheizung mit Thermostat
- Videogegensprechanlage
- Allgemeine Terrasse mit Hochbeeten und Sitzmöglichkeiten
- Kinderspielplatz
- Sauna und Infrarotkabine (gegen Gebühr), Fitnessraum (kostenfrei), Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus
- Lift, Keller, Müllraum
- Tiefgarage

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Heizung, Warmwasser und Strom sind in der Miete noch nicht inkludiert!

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U1 "Trooststraße"

Buslinie 68A, 68B

Straßenbahnlinie 67

## Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap