

**L-T10 - Erstbezug: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon -  
Dachgeschoss - Grünruhelage mit  
Garagenplatzmöglichkeit - 1230 Wien**



**Objektnummer: 3704**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Gesamtmiete</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.809,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.809,09 €
<b>USt.:</b>	180,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Xaver Kiesling**















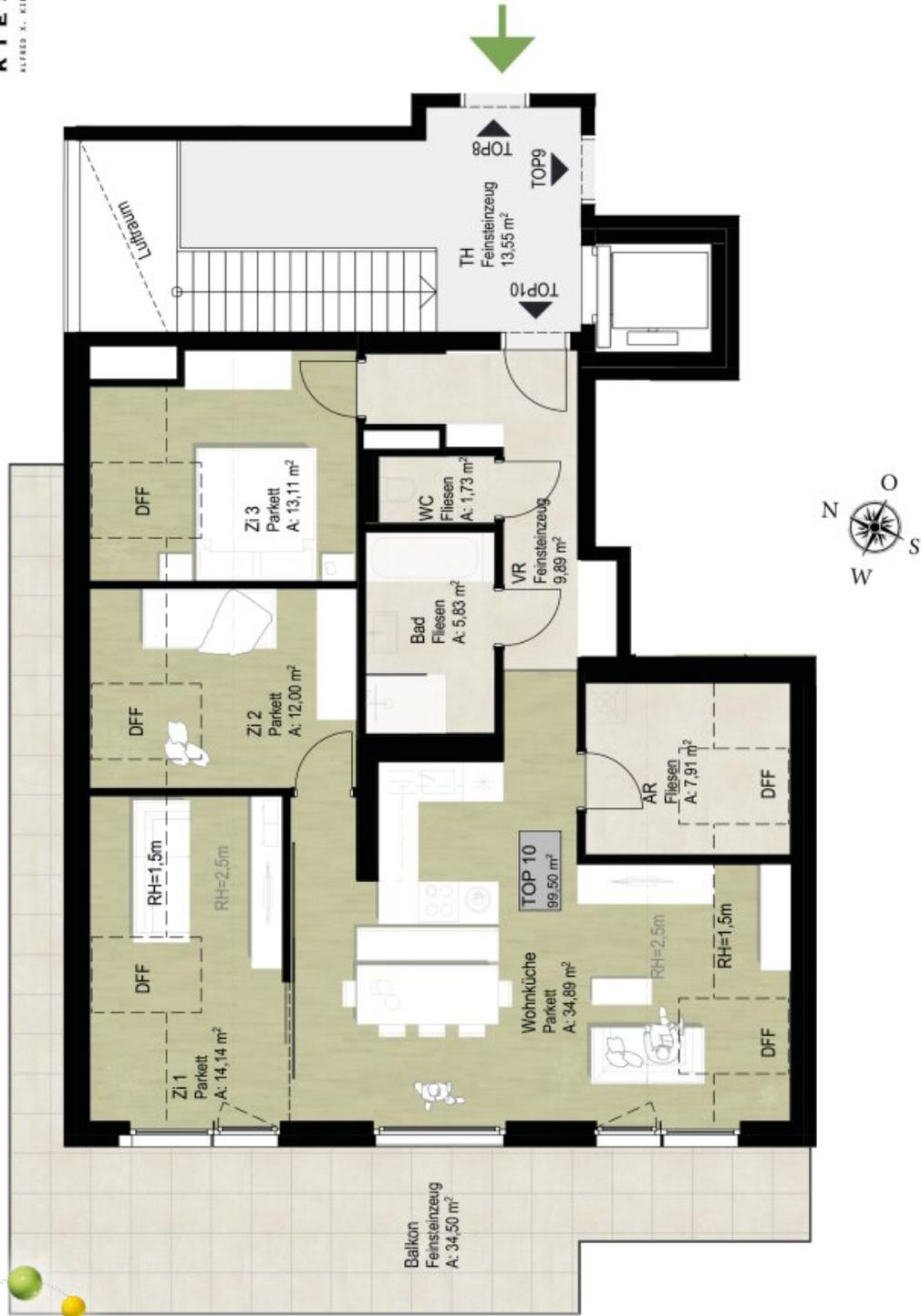












## Objektbeschreibung

Diese **schöne 4-Zimmer-Wohnung** befindet sich Ecke Lainergasse/Tullnertalgasse in **absoluter Grünruhelage**.

**Bitte schicken Sie uns Ihre Anfrage PER EMAIL – bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.**

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter. Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von **alfred(at)kiesling-immobilien.at**.

Die **Wohnung im Dachgeschoss** wird **vorerst auf 5 Jahre befristet** vermietet und verfügt über:

- Vorraum ca. 9,89m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ca. 7,91m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,73m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 34,89m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 14,14m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 12,00m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 13,11m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne ca. 5,83m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 34,50m<sup>2</sup>
  
- Kellerabteil ca. 3,00m<sup>2</sup>
- Garagenstellplatzmöglichkeit

Es handelt sich um einen **Erstbezug** in einem **komfortabel gestalteten Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten**. Die Wohnung verfügt über eine **angenehme** Raumaufteilung.

Vom **Vorraum** gelangen zu einen der drei **Zimmer (Zimmer 3)**, **WC** mit Handwaschbecken, zum **Badezimmer** und weiters in die **Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon und voll ausgestatteter Küche von EWE**. Sie verfügt über Ceranfeld von Miele, Backofen, Miele Geschirrspüler, Eis-Gefrierkombi, Kücheninsel, Arbeitsplatte, Spüle, Oberschränke, Unterschränke- und Laden. Auf den Balkon gelangen Sie gemütlich von der Wohnküche.

Das moderne verfliesste **Badezimmer** ist ausgestattet mit großer Dusche mit Glasduschwand, **Badewanne**, Handtuchrockner und Waschbecken. **Zimmer 1 und Zimmer 2** erreichen Sie über die Wohnküche, wobei sich Zimmer 1 ideal als gemütlicher, abgetrennter Wohnbereich eignet.

Der **Abstellraum** ist geräumig, verfügt über ein **Dachfenster**, einen

**Waschmaschinenanschluss** und eignet sich somit ideal als Waschküche.

Vom **Balkon** haben Sie einen tollen **Blick in den Garten**.

An den Fenstern sind **elektrische Aussenjalousien** angebracht.

Die Wohnung ist **barrierefrei**.

Es besteht die **Möglichkeit einen Garagenplatz** anzumieten.

Bitte beachten Sie, dass die Miete der **Garage** gesondert verrechnet werden. Die **Pauschalmiete für den Garagenplatz** beträgt € 110,00 und setzt sich folgendermaßen zusammen:

Miete netto € 91,67 zzgl 20% Ust (€ 18,33) gesamt brutto € 110,00

Geheizt wird mittels **Erdwärme und PV-Anlage**. Die gesamte Wohnung ist mit einer **Klimaanlage** ausgestattet.

Allgemeinräume sind der **Müllraum**, der **Lift**, welcher Sie direkt in die Garage bringt, und der **Fahrradabstellraum**. Ihrer Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Weitere Wohnungen in diesem Wohnhaus gehen in Kürze bei uns online: [www.kiesling.immo](http://www.kiesling.immo)

#### **Lagebeschreibung:**

*Nahe: Atzgersdorf, Maurer Hauptplatz, Rosenhügel, Tullnertal Spielplatz. Der Wienerwald, der Lainzer Tiergarten sowie der Pappelteich befinden sich nicht weit entfernt.*

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist sehr gut. **Nur 14 Gehminuten zur Schnellbahn**, bzw. 3 Minuten zur nächsten Bushaltestelle!

Straßenbahn: 60 Sillerplatz rd. 1,2km

Bus: 56A Endemanngasse rd. 300m, 58A Tullnertalgasse rd. 350m

S-Bahn: S1, S2, S3, S4 Atzgersdorf rd. 1km

U-Bahn: U6 Alterlaa rd. 2,5km

Nahversorgung und Infrastruktur:

Die Nahversorgung ist fußläufig vollständig und sehr gut gesichert.

Supermarkt, Drogerie, Bäckerei, Bank, Trafik, Post: alles im Umkreis von 300m - 2km

Div. ärztliche Versorgung:

Kinderarzt rd. 1,3km, Allgemeinarzt rd. 370m, Zahnarzt rd. 430m, Apotheke rd. 1,2km

Kinderbetreuung / Schulen:

Kindergärten, Volksschulen (öffentlich & privat), neue Mittelschule: 500m - 1,1km

Restaurants, Cafes, Bars befinden sich in naher Umgebung von rd. 1km

**Bei Mietvertragsabschluss fallen folgende Kosten in bar an:**

1. Miete Wohnung	€ 1.990,00
Kautions	€ 6.000,00
HV AWK	€ 288,00
<b>Gesamt</b>	<b>€ 8.278,00</b>

Ein **Energieausweis** der Klasse B, mit einem Heizwärmebedarf von 41 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,58 mit der Klasse A+, wurde übergeben. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Wir weisen darauf hin, dass zur Hausverwaltung ein familiäres und zum Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Der Makler ist als Einzelmakler tätig.

**Im Grünen gelegen...**

Im Grünen gelegen, so ruhig, so fein,  
lädt diese Wohnung zum Träumen Sie ein.  
Vier Zimmer im Dach, modern und klar,  
mit Balkon, der verzaubert – ein Wohnwunder wird wahr!

Ein Abstellraum folgt, praktisch und fein,  
mit Fenster, geräumig, lädt Ordnung hier ein.  
Der Waschmaschinenanschluss bereitgestellt,  
macht Hausarbeit leicht – so wie's gefällt!

Die Küche von EWE, mit Miele bestückt,  
macht Kochen zum Fest – hier werden Sie beglückt.  
Dusche und Wanne im modernen Bad,  
bietet Entspannung nach einem langen Tag.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap