

# 4-ZIMMER TERRASSENWOHNUNG IN DER BRUENNER STRASSE



**Objektnummer: 960/73071**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 124-126
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.592,24 €
Kaltmiete (netto)	1.286,30 €
Kaltmiete	1.447,49 €
Betriebskosten:	161,19 €
USt.:	144,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

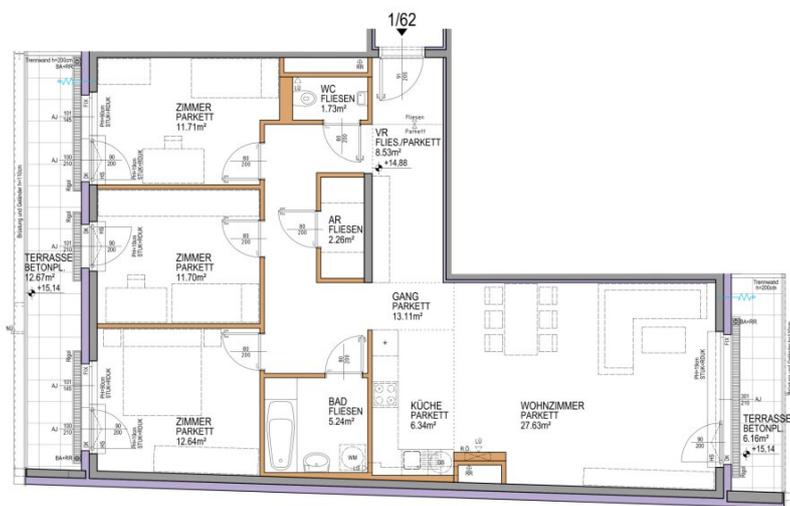
Region Wien & NÖ Ost







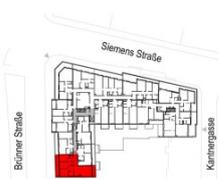
1210 WIEN  
 Brünnerstraße 124-126,  
 Siemensstraße 2-6,  
 Kantnergasse 53



STIEGE	1
STOCK	5.0G
TOP	1 / 62

VORRAUM	=	8.53 m²
GANG	=	13.11 m²
WC	=	1.73 m²
BAD	=	5.24 m²
ABSTELLRAUM	=	2.26 m²
KÜCHE	=	6.34 m²
WOHNZIMMER	=	27.63 m²
ZIMMER	=	12.64 m²
ZIMMER	=	11.70 m²
ZIMMER	=	11.71 m²
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>=</b>	<b>100.89 m²</b>

TERRASSEN	=	18.83 m²
KELLERABTEIL 1 / 62	=	1.73 m²



LEGENDE

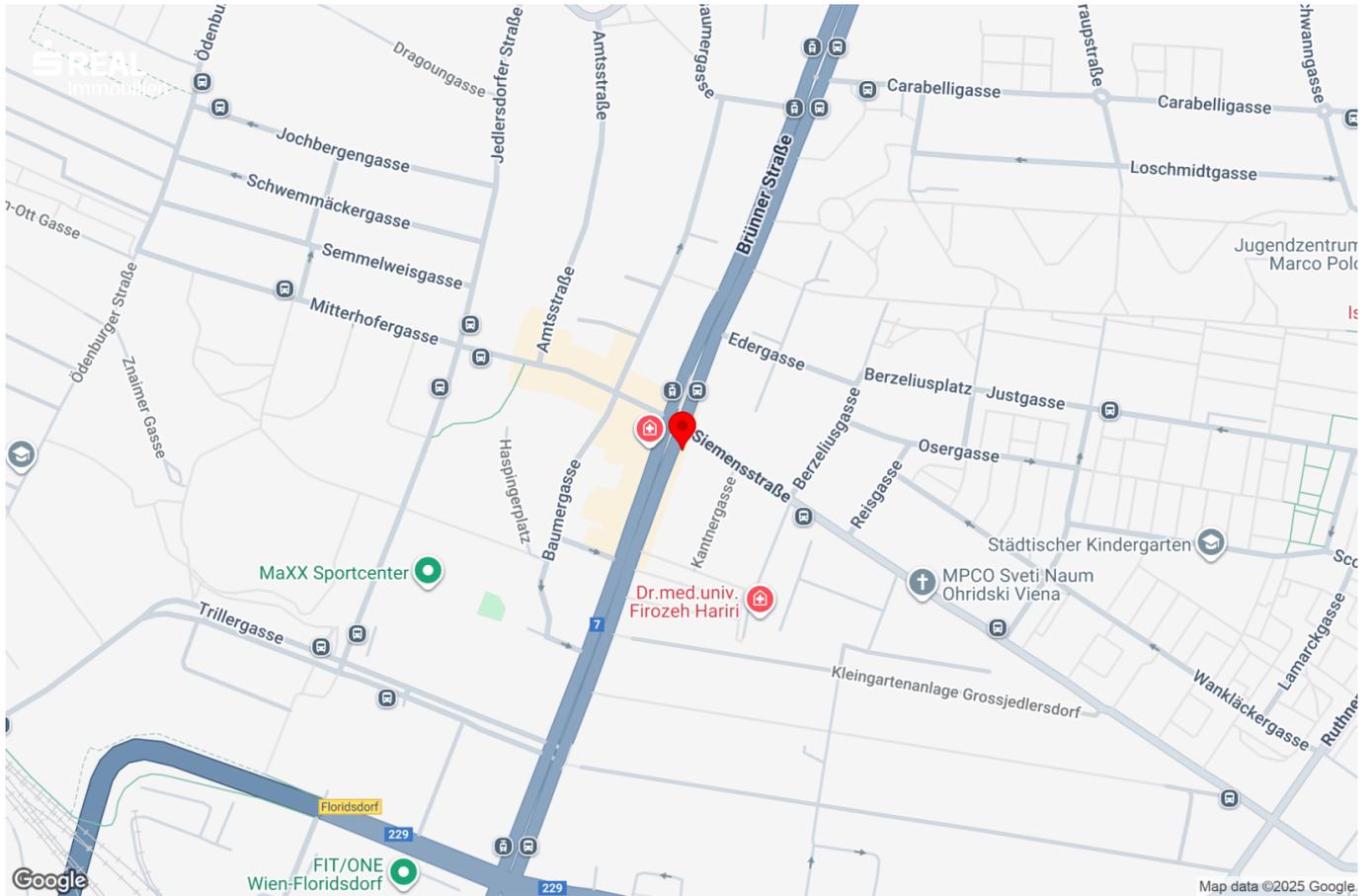
- |                          |                           |                         |   |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------|---|
| DK - Fenster (Dreh-Kipp) | Fertige Fußbodenoberkante | Innenjalousie           | Wasseranschluss                         |
| DK - Tür (Dreh-Kipp)     | Fertige Parapethöhe       | Glassichte              | Lüftung                                 |
| DKD - Stülplenster       | Sturzunterkante           | Holzstufe (demonierbar) | Revisionsöffnung 60/80cm                |
| Fv - Fingverglasung      | Fertige Deckenunterkante  | Regenrohr               | Leerenöffnung für elektrische Türöffner |
|                          | VK                        | Bodenablauf             | Elektronischer freilaufschlüssel        |
|                          | LRH                       | Dachablauf              | Magnethalter                            |
|                          | AJ                        | Notüberlauf             |   |



HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSSCHLIESSLICH DIE JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. SONSTIGE ENRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT. UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! NATURMASSE ERFORDERLICH! ALLE QUADRATMETERTANGABEN SIND NACH ROHBAUMMASSEN BERECHNET. DIE DARGESTELLTEN HEIZKÖRPER SIND ALS SYMBOL ZU VERSTEHEN. ÄNDERUNGEN BEZÜGLICH GRÖSSE UND LAGE BEHALTEN WIR UNS VOR.

**ERSTE IMMOBILIEN**  
 Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

**DI. JOSEF KNITZL** ARCHITECT  
 REISSVERBAU 1210 WIEN  
 T 01 800 92 00  
 F 01 800 92 01  
 E office@jo-knizl.at



# Objektbeschreibung

## **Baujahr 2018 - hochwertige Ausstattung - Komplettküche - Freifläche - optimale Infrastruktur**

Zur provisionsfreien Anmietung gelangt eine moderne Wohnung in einem schönen Neubau in der Brünner Straße.

Sie befindet sich im 5. OG der Stiege I (Brünner Straße 124).

### **Ausstattung:**

Das Objekt ist mit einem Parkettboden, bzw. Fliesen verlegt, mit Thermofenstern ausgestattet und es wird zentral beheizt.

Der Grundriss erfüllt die heutigen Anforderungen.

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten eines Neubaus, wie z.B. zahlreiche Fahrrad- und Kinderwägenräume, einen begrünten Innenhof, eine Gemeinschaftsterrasse im 6. Stock oder eine hauseigene Garage (derzeit voll vermietet).

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

### **Lage:**

Gute Verkehrslage im 21. Wiener Gemeindebezirk, in der Brünner Straße.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 30 und 31 (schnelle Anbindung nach Floridsdorf, bzw. Stammersdorf) sowie Buslinie 31A (Richtung Siemensstraße, bzw. Kagraner Platz)

Der Bahnhof Wien Brünner Straße (S-Bahn) befindet sich ebenfalls unweit der Anlage.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

**Die Interessenten müssen ein Mindesteinkommen iHv. 2,5 x Bruttomiete vorweisen können, dh. in diesem Fall EUR 4.000,- netto.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <75m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <150m

Universität <1.950m

Höhere Schule <2.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <50m

Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <2.075m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap