Wohnen in Hirschstetten: großzügige Familien-Wohnung (3-Zimmer) mit Balkon und Grünblick ** ab 01.12 verfügbar



Objektnummer: 26027

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hirschstettner Straße

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1220 Wien

Baujahr: 2019 Zustand: Neuw

Zustand:NeuwertigAlter:NeubauWohnfläche:101,74 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf: B 42,68 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:B0.94Gesamtmiete1.806,62 ∈Kaltmiete (netto)1.421,45 ∈Kaltmiete1.635,10 ∈Betriebskosten:213,65 ∈USt.:171,52 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili









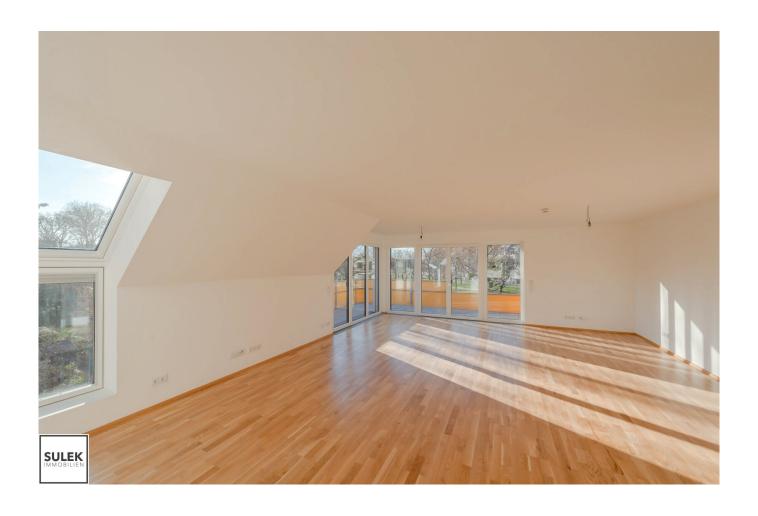




























Straßenansicht: Wallnerhof, Am Krautgarten 3

Westansicht: Wallnerhof, Am Krautgarten 3









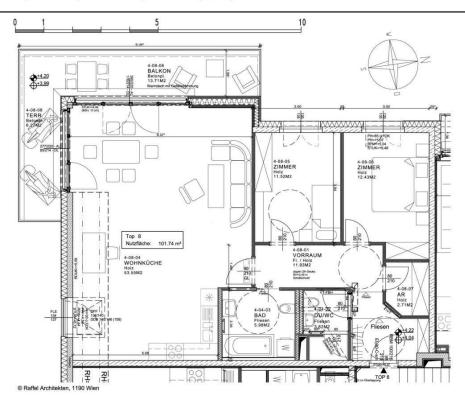


~102 m²
OG2
Zimmer: 3
Balkon, Terrasse: ~20 m²
Garten: ×
Kellerabteil: ✓

Die Möblierung ist eine symbolische Darstellung.

Alle Angaben vorbehaltlich geänderter Behördenauflagen bzw. Planänderungen, Planungsstand Dezember 2018.





SULEK

Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus: www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Bilgili auswählen!).

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?
- Was machen Sie beruflich? (Voraussetzung zur Anmietung sind mind. 50% vom Nettoeinkommen für die Bruttomiete)

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung!

Die Wohnung

Ab sofort steht diese charmante und moderne 3-Zimmer Wohnung im Projekt Wallner-Hof zur **unbefristeten** Anmietung zur Verfügung.

Diese Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf rund 102 m² folgendes:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- 2 unterschiedlich große westseitig ausgerichtete Zimmer, die als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- großzügige Wohnküche (rd. 53m²) mit moderner vollausgestatteter Küche (Markengeräte)
- 2 Badezimmer mit Walk In Dusche / Badewanne, Waschmaschinen Anschluss, Waschplatz und WCs
- westseitiger rd. 13 m² großer Balkon
- Abstellraum

Alle privaten Räumlichkeiten sind zentral über den Vorraum begehbar. Der Zugang zum Balkon ist über die Wohnküche möglich. Geheizt wird über Fußbodenheizung. Der Wohnung ist selbstverständlich ein Kellerabteil zugeordnet.

Zusätzlich stehen optional in der Hauseigenen Garage Stellplätze zur Anmietung (108,- € brutto/Monat) zur Verfügung.

Egal ob jung oder alt – dieses Projekt wird allen Ansprüchen gerecht und lädt zum **Generationenwohnen** ein.

Hinweis:

- Die Kosten für Heizung, Kalt-, und Warmwasser werden über die ISTA nach Verbrauch verrechnet und sind in der inserierten Miete noch nicht inkludiert!
- Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass in der gesamten Wohnanlage Rauchverbot gilt und Haustiere (Hunde & Katzen) nicht erlaubt sind.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur Bonitätsprüfung einen Einkommensnachweis (die letzten drei Gehaltszettel oder bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid). Bei Mietern ohne eigenes Einkommen wird eine Bürgschaft mit entsprechendem Einkommensnachweis verlangt.
- Die Wohnungen stehen zur **unbefristeten Miete** zur Verfügung mit 2 jährigen Kündigungsverzicht.

Die Lage

Das Projekt Wallnerhof entsteht entlang der Stadlauer Straße - eingebettet zwischen der Hirschstettner Straße 76 und Am Krautgarten 3. Im Herzen von Hirschstetten gelegen, lädt die Umgebung des Wallnerhofs zur optimalen Freizeitgestaltung und Erholung ein. Sei es der unweit entfernte Aupark, der nahegelegene Schlosspark, der Badeteich Hirschstetten oder auch die berühmten Blumengärten Hirschstetten.

Außerdem finden sich in der näheren Umgebung viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, gesundheitliche Infrastruktur und auch Bildungseinrichtungen, wie z.B. Schulen und Kindergärten. Das Wohnviertel ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien 22A, 86A, 87A, 95A, Schnellbahn S80 bis Hirschstetten, U2 und Straßenbahn 26 bis Hausfeldstraße, U1 bis Kagraner Platz) und auch für den Individualverkehr (A 23) optimal erschlossen. Zudem garantiert die Tiefgarage ein stressfreies nach Hause kommen ohne lange Parkplatzsuche.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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 <750m Klinik <750m Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <750m Universität <3.250m Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m Bank <1.250m Post <1.500m Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap