

Familientraum - Doppelhaushälfte mit großem Garten am Rosenhügel!



Objektnummer: 89040

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

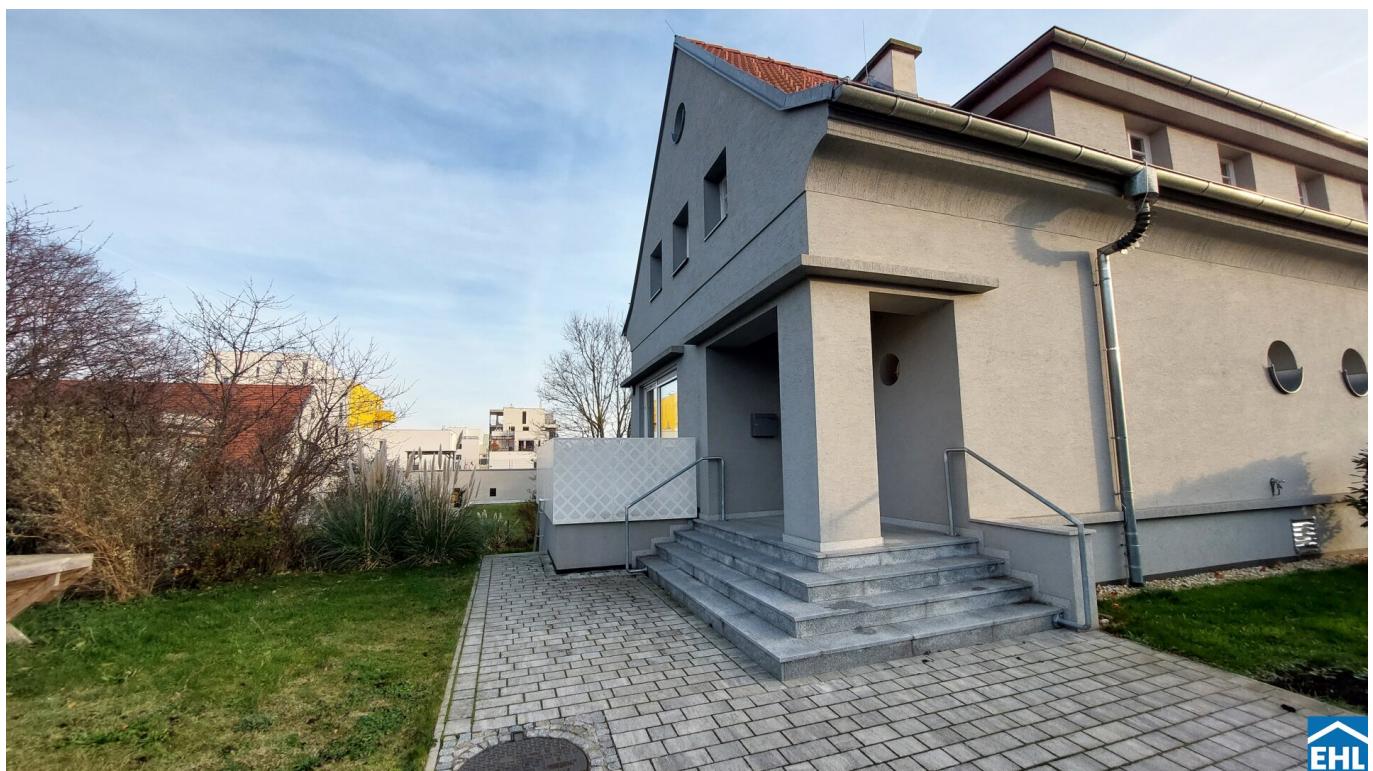
Adresse	Emil-Behring-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,85 m ²
Nutzfläche:	95,85 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	49,40 m ²
Keller:	47,06 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.713,24 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	95,85 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer



EHL



EHL



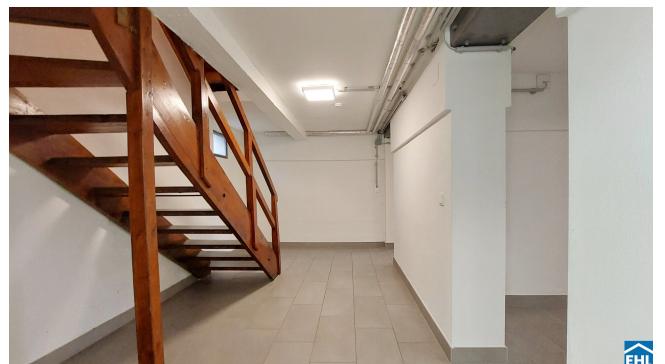
EHL















EHL



EHL

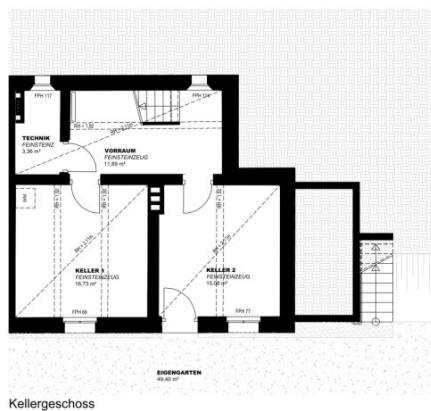
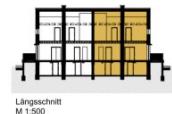
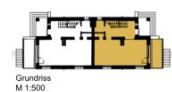
**WILDGARTEN,
BAUPLATZ 1**

Objekt **Emil-Behring-Weg 11**

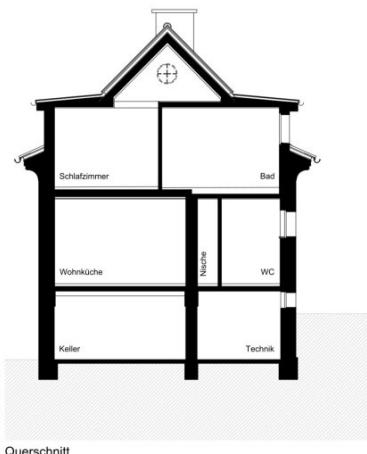
Stock **KG - EG - 1.OG**

Top **3**

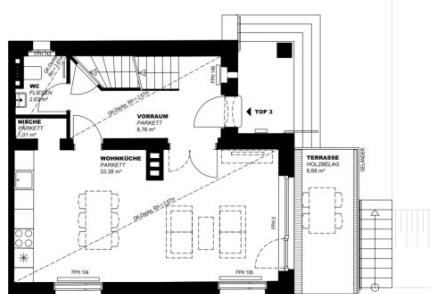
ca. Raumhöhe	s. Angabe im Grundriss
Hauptnutzfläche	95,85 m ²
Nebennutzfläche	47,08 m ²
Terrasse	8,68 m ²
Eigengarten	49,40 m ²



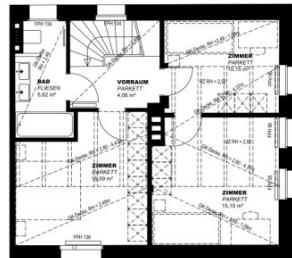
Kellergeschoß



Querschnitt



Erdgeschoss



Obergeschoss



Mascha & Sothaler ZT GmbH
1130 Wien, Austria
Telefon: +43 1 387 2904
Mail: office@architexts.at
www.architexts.at

Änderungen aus technischen und rechtlichen Gründen vorbehalten. Unverbindlicher Möbelungs vorschlag. Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Naturmaße nehmen.

Objektbeschreibung

Familientraum - Doppelhaushälfte mit großem Garten am Rosenhügel!

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 Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Ebenen.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, ein großzügiger Wohnbereich mit Küchenzeile, Speis und Zugang zum Balkon, außerdem ein separates WC.

Im 1. Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer (eines davon als Durchgangszimmer ausgeführt) mit charmanten Dachbalken, sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Im Untergeschoß stehen zwei weitere Räume zur Verfügung – von einem davon gelangen Sie direkt in den ca. 50 m² großen Garten.

Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom

Das Objekt ist nicht barrierefrei

Bei Bedarf kann bei entsprechender Verfügbarkeit ein Stellplatz angemietet werden

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

Öffentliche Verkehrsanbindung:

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap