

## **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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	49,40 m <sup>2</sup>
Keller:	47,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 64,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</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







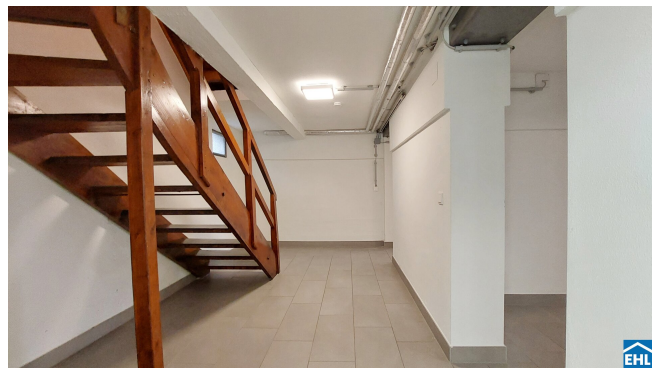










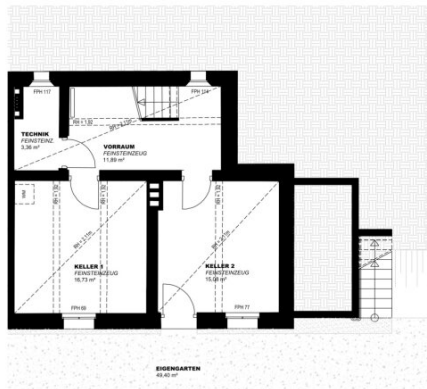




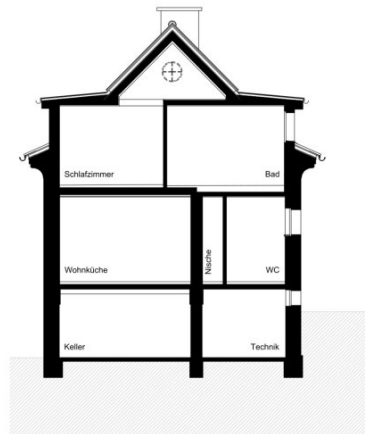




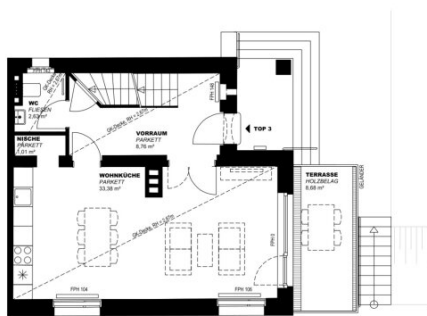




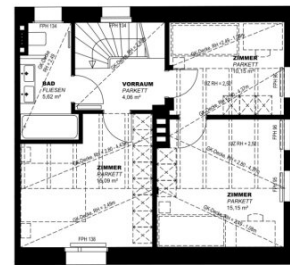
Kellergeschoss



Querschnitt



Erdgeschoss



Obergeschoss

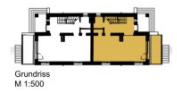
## WILDGARTEN, BAUPLATZ 1

Objekt: Emil-Behring-Weg 11

Stock: KG - EG - 1.OG

Top: 3

ca. Raumhöhe	s. Angabe im Grundriss
Hauptnutzfläche	95,85 m²
Nebennutzfläche	47,06 m²
Terrasse	8,68 m²
Eigengarten	49,40 m²



Grundriss  
M 1:500



Längsschnitt  
M 1:500



0 2 m 5 m

Planstand: 28.03.2019



# 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 m<sup>2</sup> 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