

**WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Wohnen auf der
Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**



Objektnummer: 91518

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

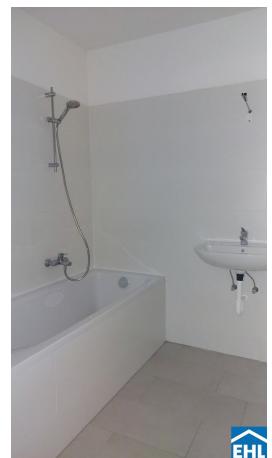
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wildgartenallee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,55 m ²
Keller:	3,31 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	982,46 €
Kaltmiete	1.172,72 €
Betriebskosten:	190,26 €
USt.:	117,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







EHL



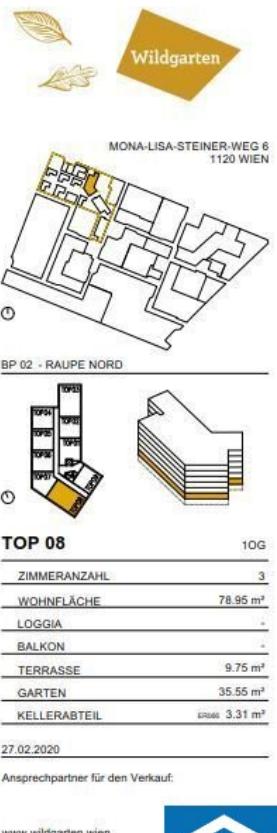
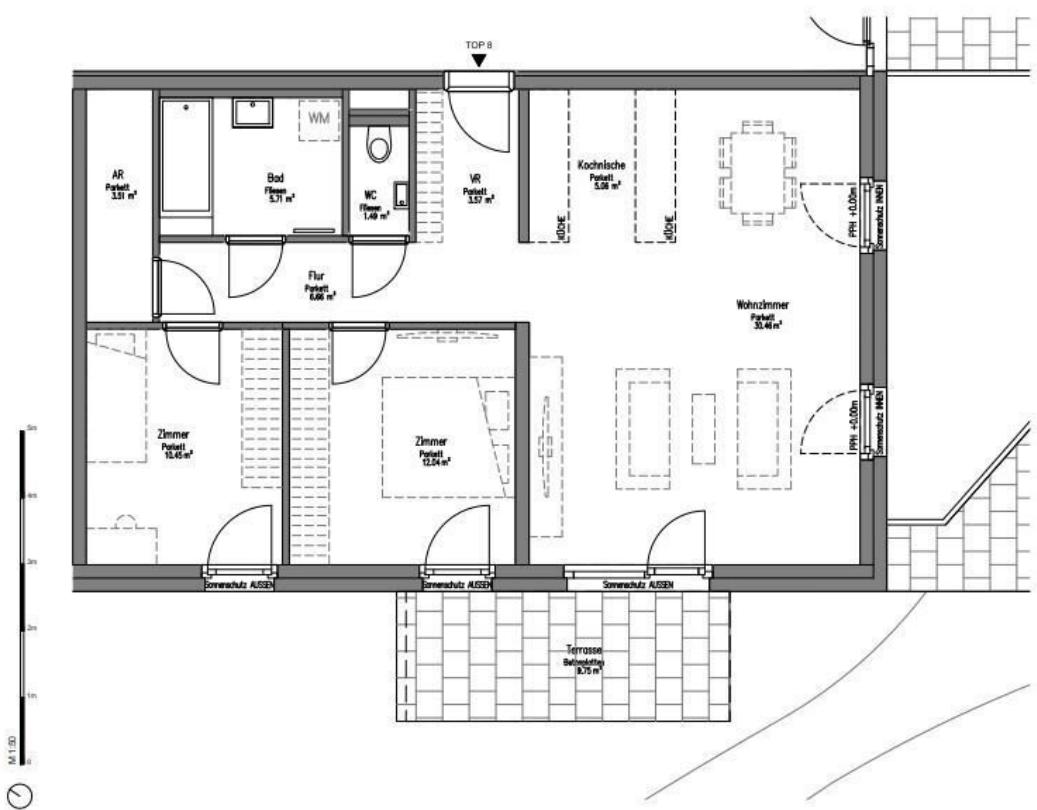
EHL



EHL







Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsräumen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgesehen von Decken sowie Potalen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Objektbeschreibung

WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt 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 Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss (Aufgrund der Hanglage im EG!) und verfügt über ein großzügliches Wohnzimmer mit Kochnische, zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen großen Abstellraum sowie einen Vorraum. Die Ebenerdige Terrasse lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Bei Bedarf kann bei entsprechender Verfügbarkeit ein Stellplatz angemietet werden

Das Objekt ist nicht barrierefrei

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

Anbindung:

S-Bahn Hetzendorf

S-Bahn Atzgersdorf

Bus 63A oder 58A

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap