

**Büro und Wohnen kombiniert! Herrliche Freifläche vorhanden! NEUBAU Erstbezug!**



20240920\_102854

**Objektnummer: 1939/164161**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	77,94 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	43,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaltmiete (netto)</b>	753,65 €
<b>Kaltmiete</b>	916,67 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,02 €
<b>USt.:</b>	183,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



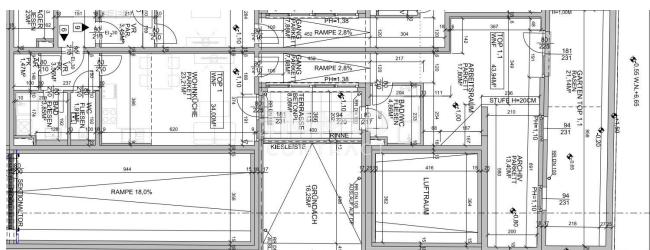
**Martin Steininger**







IMMO  
CONTRACT



# Objektbeschreibung

Jetzt mieten! In die Vermarktung gelangen 42 Einheiten in einem wunderschönen Neubau in der Schillgasse im 21. Bezirk. Die 42 Einheiten teilen sich auf in 34 Wohnungen, 7 Wohnungen mit zusätzlicher Büronutzung und 1 Büro.

Das Projekt überzeugt nicht nur aufgrund der besonderen Lage, sondern auch durch den gut durchdachten Wohnungsmix. Sie finden hier auf 6 Geschoßen verteilt 1-4 Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen ca. 30m<sup>2</sup> und 110m<sup>2</sup>, perfekt geeignet sowohl für Familien als auch für Singles oder Pärchen. Beinahe jede der Wohnungen verfügt über attraktive Freiflächen.

Alle Wohnungen werden mit einer modernen Küche inkl. Markengeräten ausgestattet sein.

Highlight in dem Projekt sind die exklusiven Dachgeschoßwohnungen mit großflächigen Dachterrassen und einem wunderschönen Rundumblick Richtung Kahlenberg und den benachbarten Park.

Die hauseigene Tiefgarage mit direkter Liftverbindung in die Wohngeschoße rundet das Projekt ab.

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine attraktive Wohneinheit mit einem angeschlossenem Büroteil und Freifläche. Sie können somit Wohnen und Arbeiten perfekt verbinden. Perfekt für Selbstständige.

Das Projekt im Überblick:

- 42 Mietobjekte im Erstbezug
- 1-4 Zimmer
- 30m<sup>2</sup> - 110m<sup>2</sup>
- Attraktive Freiflächen
- hauseigene Tiefgarage
- voraussichtliches Bezugsdatum März/April 2024

Ausstattung:

- Hochwertige Eichenparkettböden
- Feinsteinzeug in den Bädern
- Außenjalousien
- moderne Küchen inkl. Markengeräten

Bei näherem Interesse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Anfragen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap