Quartiershaus „Am Stadtbalkon“ - tolle 2-Zimmerwohnung

Objektnummer: 960/67454

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emelie-Flöge-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,17 m²
Heizwärmebedarf:	A 88,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,10
Gesamtmiete	1.308,44 €
Kaltmiete (netto)	985,17 €
Kaltmiete	1.189,49 €
Betriebskosten:	204,32 €
USt.:	118,95 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

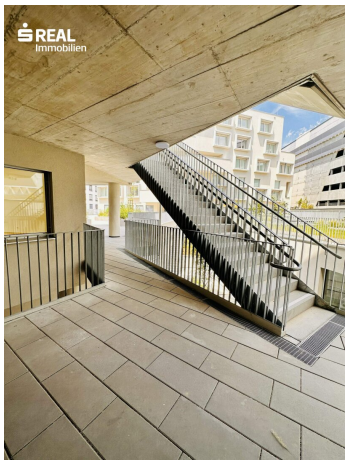
Ihr Ansprechpartner

Doris Pfandler

Region Wie
Landstraße
1030 Wien

T +43 (0)5
H +43 664

Gerne steh
Verfügung.



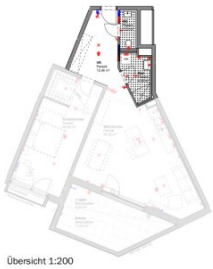
REAL
Immobilien
ANLEITUNG

REAL
Immobilien

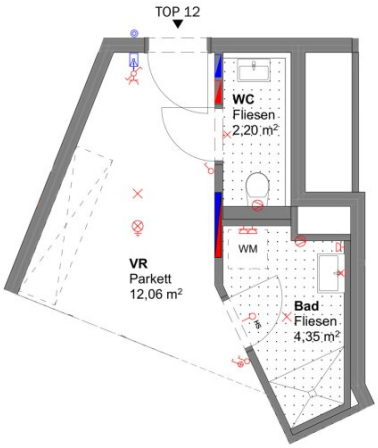
GRUNDRISS

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND
KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS TEIL A



Übersicht 1:200



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!
Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bautoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

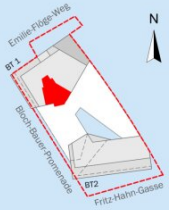
WOHNHAUSANLAGE
Quartiershaus

1100 Wien,
Emilie-Flöge-Weg 3

BAUTEIL	1
STOCK	4.Obergeschoss
TOP	12
WOHNFLÄCHE	77,16 m²
LOGGIA	5,35 m²
GESAMTFLÄCHE	**82,51 m²**
BALKON	11,24 m²
EINLAGERUNGSRAUM	3,17 m²

M 1:50
0 1 2m

ORIENTIERUNGSSKIZZE



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

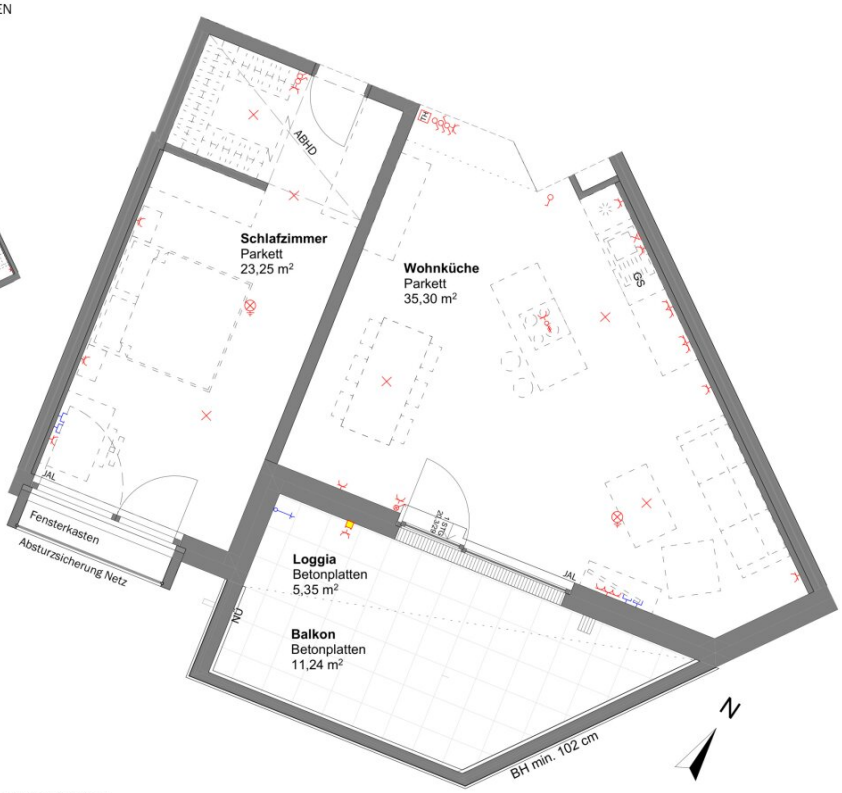
Österreichisches Volkswohnungswerk
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
1020 Wien
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock
Tel. 01/908 14 38
www.oevw.at

GRUNDRISS

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS TEIL B

Übersicht 1:200



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!
Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlgeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar > Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bautoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

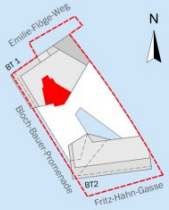
WOHNHAUSANLAGE
Quartiershaus

1100 Wien,
Emilie-Flöge-Weg 3

BAUTEIL	1
STOCK	4.Obergeschoss
TOP	12
WOHNFLÄCHE	77,16 m²
LOGGIA	5,35 m²
GESAMTFLÄCHE	**82,51 m²**
BALKON	11,24 m²
EINLAGERUNGSRAUM	3,17 m²

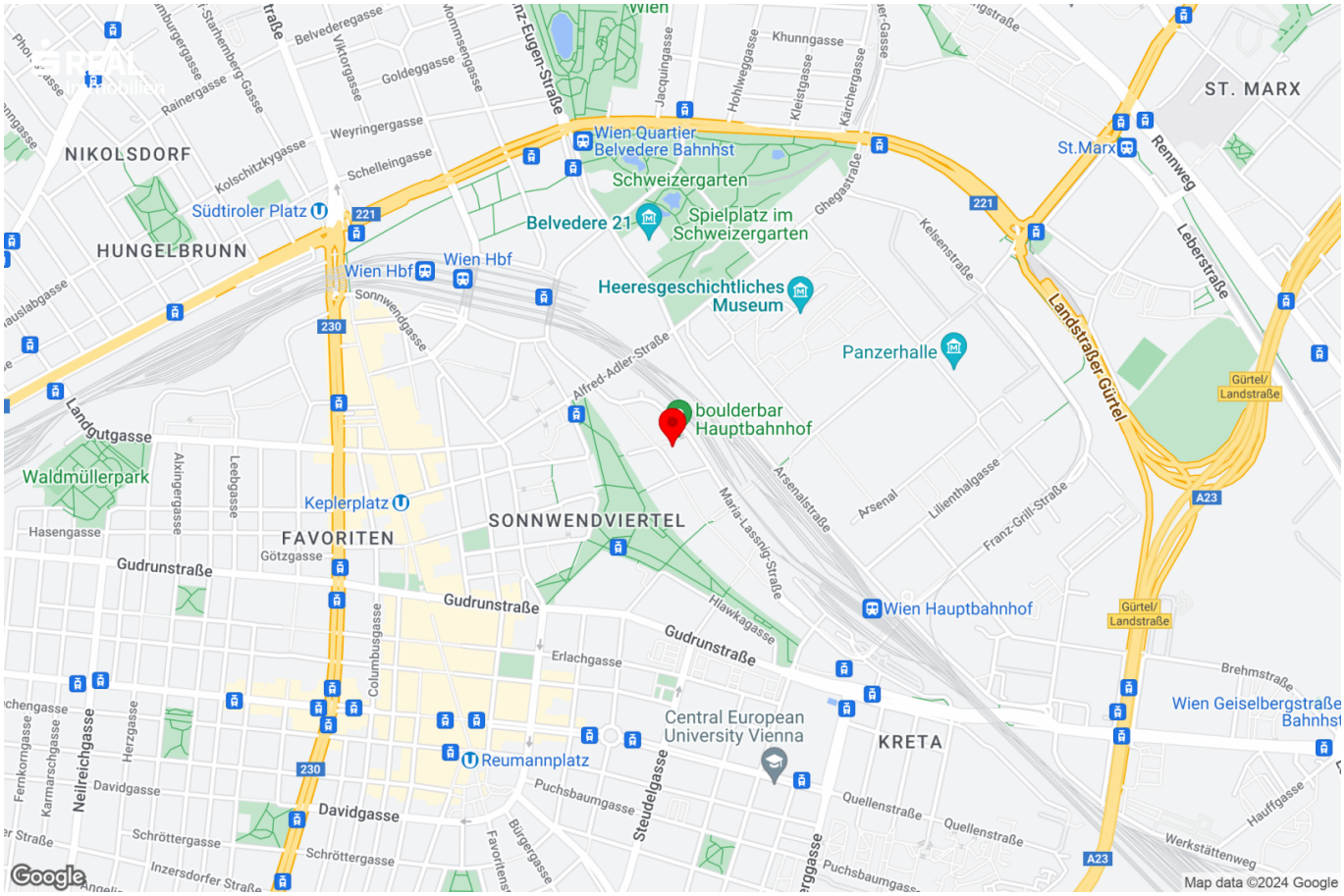
M 1:50
0 1 2m

ORIENTIERUNGSSKIZZE



ÖVW
Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
1020 Wien
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock
Tel. 01/908 14 38
www.oevw.at



NIKOLSDORF
HUNGELBRUNN
Südtiroler Platz
Wien Hbf
Wien Hbf
Wien Quartier Belvedere Bahnhst
Schweizergarten
Belvedere 21
Spielplatz im Schweizergarten
Heeresgeschichtliches Museum
Panzerhalle
boulderbar Hauptbahnhof
ST. MARX
St.Marx
Rennweg
Leberstraße
Landstraßer Gürtel
Gürtel/ Landstraße
Waldmüllerpark
Keplerplatz
FAVORITEN
SONNWENDVIERTEL
Gudrunstraße
Wien Hauptbahnhof
Central European University Vienna
KRETA
Reumannplatz
Davidgasse
Neilreichgasse
Steudelgasse
Landgutgasse
Alfred-Adler-Straße
Arsenalstraße
Arsenal
Lilienthalgasse
Franz-Grill-Straße
Maria-Lassnig-Straße
Hlawkagasse
Erlachgasse
Puchsbaumgasse
Quellenstraße
Brehmstraße
Werkstättenweg
Hauffgasse
Schröttergasse
Inzersdorfer Straße
Sonnwendgasse
Weyringergasse
Schelleingasse
Goldeggasse
Belvederegasse
Khunngasse
Kelsenstraße
Ghegastraße
Jacquingasse
Hohlweggasse
Kleistgasse
Kärchergasse
Rainergasse
Kolschitzkygasse
Alxingergasse
Leebgasse
Hasengasse
Götzgasse
Columbusgasse
Herzgasse
Karmarschgasse
Fernkorngasse
Burgergasse
Favoritenstraße
A23
221
230
Google
Map data ©2024 Google

Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des modernen Wohnkomplexes.

Es werden Ihnen auf 77,16 m² Wohnfläche folgende Räumlichkeiten geboten.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einer Wohnküche (unmöbliert), einem Schlafzimmer mit Schrankraum und einem Badezimmer mit bodenebener Dusche sowie einem WC.

An die Wohnküche schließt eine Loggia und ein Balkon an sowie an das Schlafzimmer schließt ein begehbarer Fensterkasten an.

Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Parkettboden und modern ausgestattete Nassräume.

Das Objekt wird **unbefristet** vermietet.

Individuelles Wohnen in der City!
Mitten in Wien, im 10. Wiener Gemeindebezirk, gemeinsam WOHNEN, ARBEITEN, LEBEN! – in Clusterwohneinheiten oder in Wohnungen unterschiedlicher Größe.
Bei diesem Projekt liegt der konzeptionelle Schwerpunkt am Mitgestalten und dem eigenen Beitrag der Bewohner in der Hausgemeinschaft. Die Identifikation der Bewohner mit dem Bauvorhaben und Gemeinschaftsbildung in der Wohnhausanlage hat für uns in diesem Projekt einen sehr hohen Stellenwert.
Der Gebäudekomplex besteht aus einer „Stadtsockelzone“ und zwei Hochpunkten. Zwischen den beiden Hochpunkten, auf dem Dach der Stadtsockelzone, liegt ein großer Freiraum, der „Stadtbalkon“. Das Quartiershaus umfasst eine Werkstatt, ein Geschäftslokal, mehrere Büros, ein Wohnhaus für eine Wohngruppe und ein sogenanntes „Clusterhaus“. Das Konzept des „Wohnens im Cluster“ steht noch in der Entwicklung, die Art der Nutzung dürfen die zukünftigen Mieter mitentscheiden. Bei den Clustern handelt es sich um eine Art „Wohngemeinschaften für Fortgeschrittene“: Mehrere Personen wohnen in einem Wohnungsverband zusammen und teilen sich ein großes Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, Wirtschaftsräume und eine große Loggia oder Terrasse. Alle Nutzer:innen bewohnen zugleich individuell eine eigene kompakte Wohneinheit mit allen Funktionen einer normalen Wohnung. Abgerundet wird das Raumprogramm durch eine große Zahl gemeinschaftlich nutzbarer Flächen und Räume: Kochen in einer großen Gemeinschaftsküche, Waschen im Waschsalon, Gärtnern am Stadtbalkon, Feiern in einem der Gemeinschaftsräume, Genießen auf der Dachterrasse, uvm.

SOFORT BEZIEHBAR! - WILLKOMMEN DAHEIM

Lage

Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel-Ost, Hauptbahnhof, Keplerplatz, Amalienbad, Wiener Innenstadt. In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, im Sonnwendviertel in zentrumsnaher Lage zwischen Helmut Zilk Park und botanischem Garten befindet sich unser besonderes Haus mit einem innovativen Nutzungskonzept. In diesem neuen Stadtviertel im 10. Bezirk ergeben sich vielfältige Synergien durch die Vernetzung von Wohngruppen, Bildungscampus, Quartiershäusern, Werkstätten, Geschäften und Gastronomie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <425m
Klinik <650m
Krankenhaus <1.700m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <175m
Universität <875m
Höhere Schule <1.600m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <675m

Sonstige
Geldautomat <450m
Bank <575m
Post <700m
Polizei <625m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <675m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap