

Urbanes Leben und Wohnkomfort – Familienfreundlicher ERSTBEZUG



Objektnummer: 70477

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.660,00 €
Kaltmiete (netto)	1.270,77 €
Kaltmiete	1.509,09 €
Betriebskosten:	238,32 €
USt.:	150,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

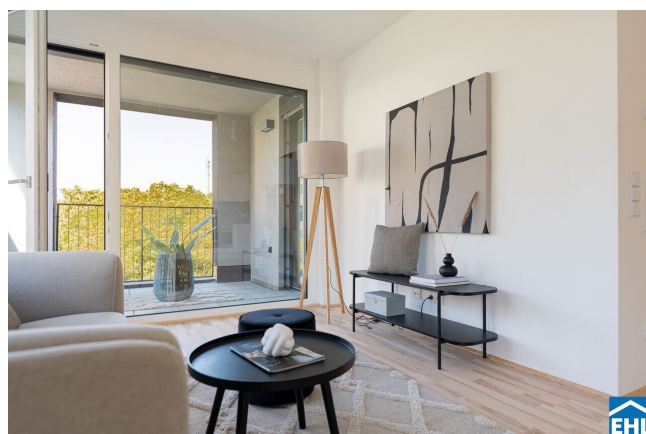
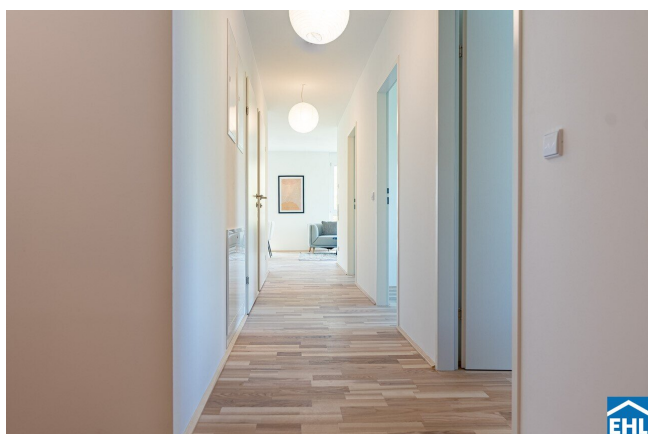


Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH







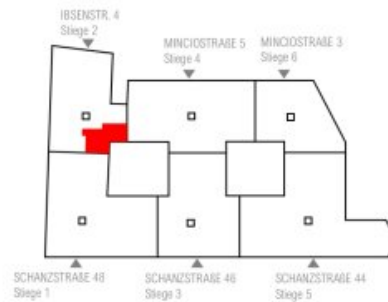




Wohnung Tür 13
1. Obergeschoss
Ibsenstraße 4
Stiege 2
3-Zimmer -Wohnung

Summe Wohnung Tür 13 OG 1 99,30 m²

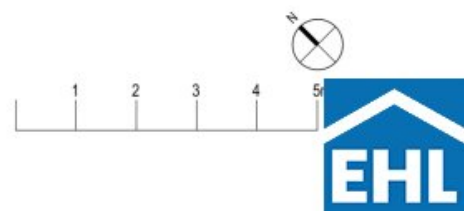
Kochen/Wohnen	35,24 m ²
Vorraum	8,26 m ²
Flur	4,65 m ²
Schlafen	13,86 m ²
Zimmer	12,50 m ²
Bad 1	5,28 m ²
Bad 2	1,93 m ²
AR	3,13 m ²
Loggia	14,45 m ²



Kellerabteil: 31 UG 1

Anschlüsse:

TV = Fernsehen und Multimedia
 WM = Waschmaschine



Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur Schmelz, nur einen kurzen Spaziergang von der U3 entfernt und somit perfekt an die Innenstadt angebunden, erhebt sich derzeit unser bezauberndes Wohnbauprojekt „Wohnen auf der Schmelz“, welches durch seine gute Lage und den intelligenten Grundrissen eine Symbiose aus urbanem Leben und Wohnkomfort verspricht.

Das attraktive Wohnbauprojekt in der Schanzstraße, welches voraussichtlich im Februar 2024 fertiggestellt wird, umfasst insgesamt 311 exquisit ausgestattete 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen zwischen 36 m² und 97 m² und bietet eine Vielfalt an Grundrissen, eine zeitgemäße Gestaltung und großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen und Loggien.

Die unmittelbare Umgebung des Projekts ist von einer erstklassigen Infrastruktur geprägt. Sie bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen für kulinarische Genüsse sowie Parks und Grünanlagen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten.

Zudem ist jeder Wohneinheit ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es besteht die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes in der hauseigenen Garage.

Allgemeines zum Wohnbauprojekt:

- 311 Mietwohnungen verteilt auf 6 Bauteile
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen 36 bis 97 m²
- ausreichend Tiefgaragenstellplätze

Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- 3 Scheiben-Isolierverglasung; außenliegender Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Großformatige Fliesen (30 x 60cm)
- Parkettboden Esche
- Sicherheitstüren
- Videosprechanlage
- Kinderwagen/ Fahrradabstellraum
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Spielplatz

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Autobus: 10A, 12A,
- Straßenbahnlinie: 10, 60
- U-Bahn: U3 Kendlerstraße, U3 Hütteldorfer Straße

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

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap