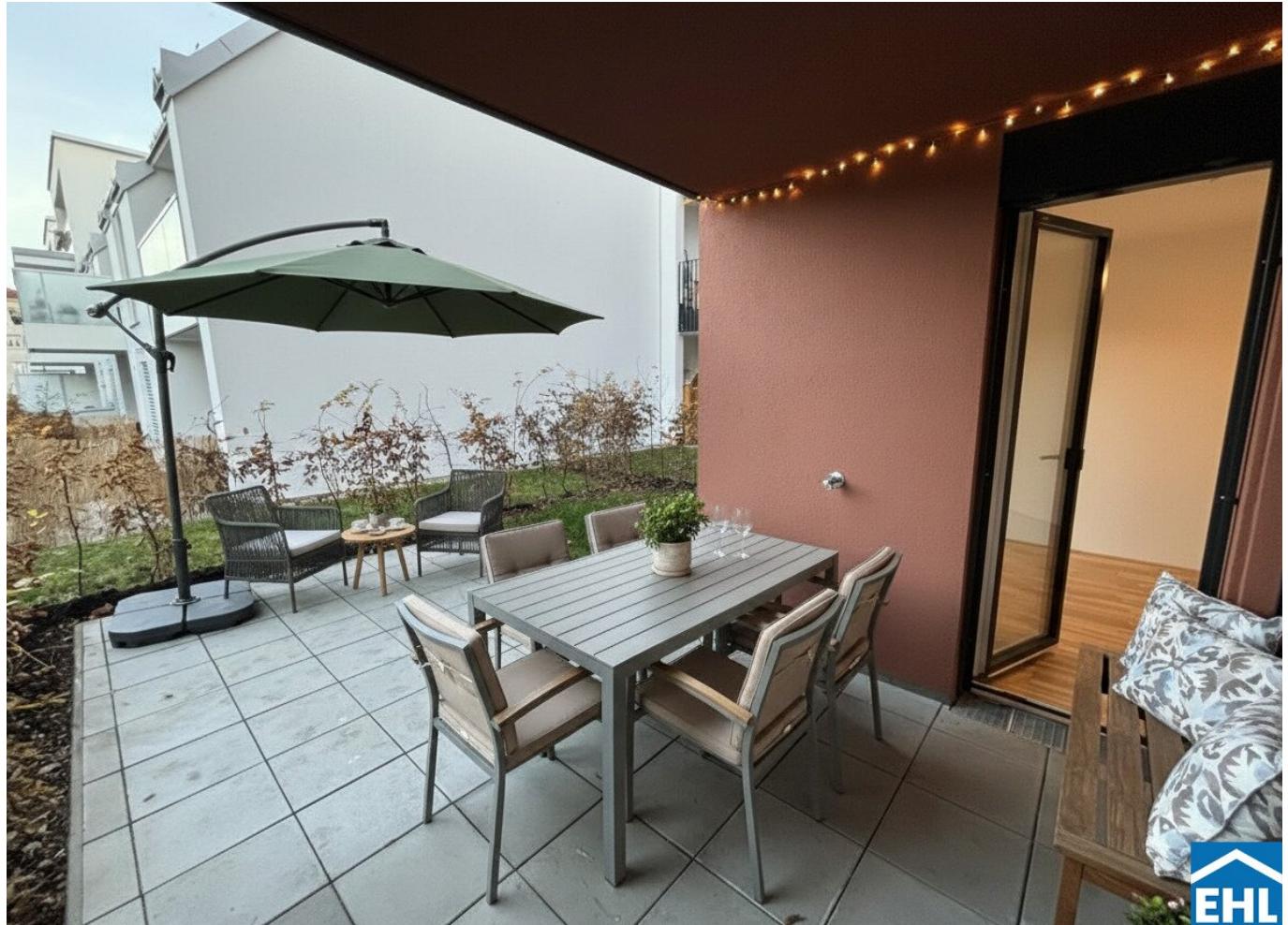


2-Zimmer-Wohnung mit Garten - Wohnen auf der Schmelz!



Objektnummer: 70470

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ibsenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	11,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	744,86 €
Kaltmiete	862,72 €
Betriebskosten:	117,86 €
USt.:	86,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger



EHL



EHL



EHL

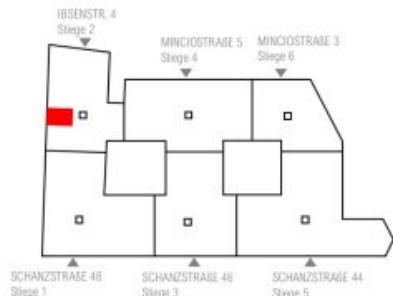


Wohnung Tür 6
Erdgeschoss
Ibsenstraße 4
Stiege 2
2-Zimmer -Wohnung

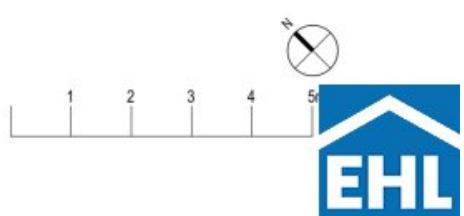
Summe Wohnung Tür 6 EG 49,11 m²

Kochen/Wohnen	23,14 m ²
Vorraum	3,87 m ²
Schlafen	13,13 m ²
Bad	5,22 m ²
Loggia	3,75 m ²
Terrasse	3,38 m ²

Kellerabteil: 24 UG 1
Garten 11,84 m²



Anschlüsse:
TV = Fernsehen und Multimedia
WM = Waschmaschine





EHL

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Garten - Wohnen auf der Schmelz!

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

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Garten mit Terrasse rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

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,
- Straßenbahlinie: 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 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap