

ERSTBEZUG: Wohnung + Loggia



Hausansicht Süd

Objektnummer: 2463

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete (netto)	720,77 €
Kaltmiete	799,09 €
Betriebskosten:	78,32 €
USt.:	79,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pino-Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Heinrichsgasse 3











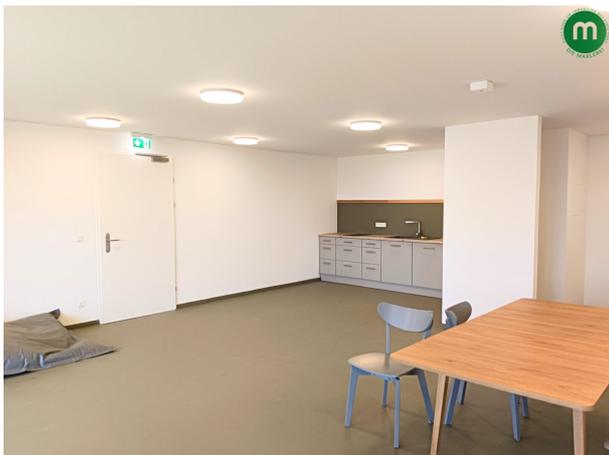






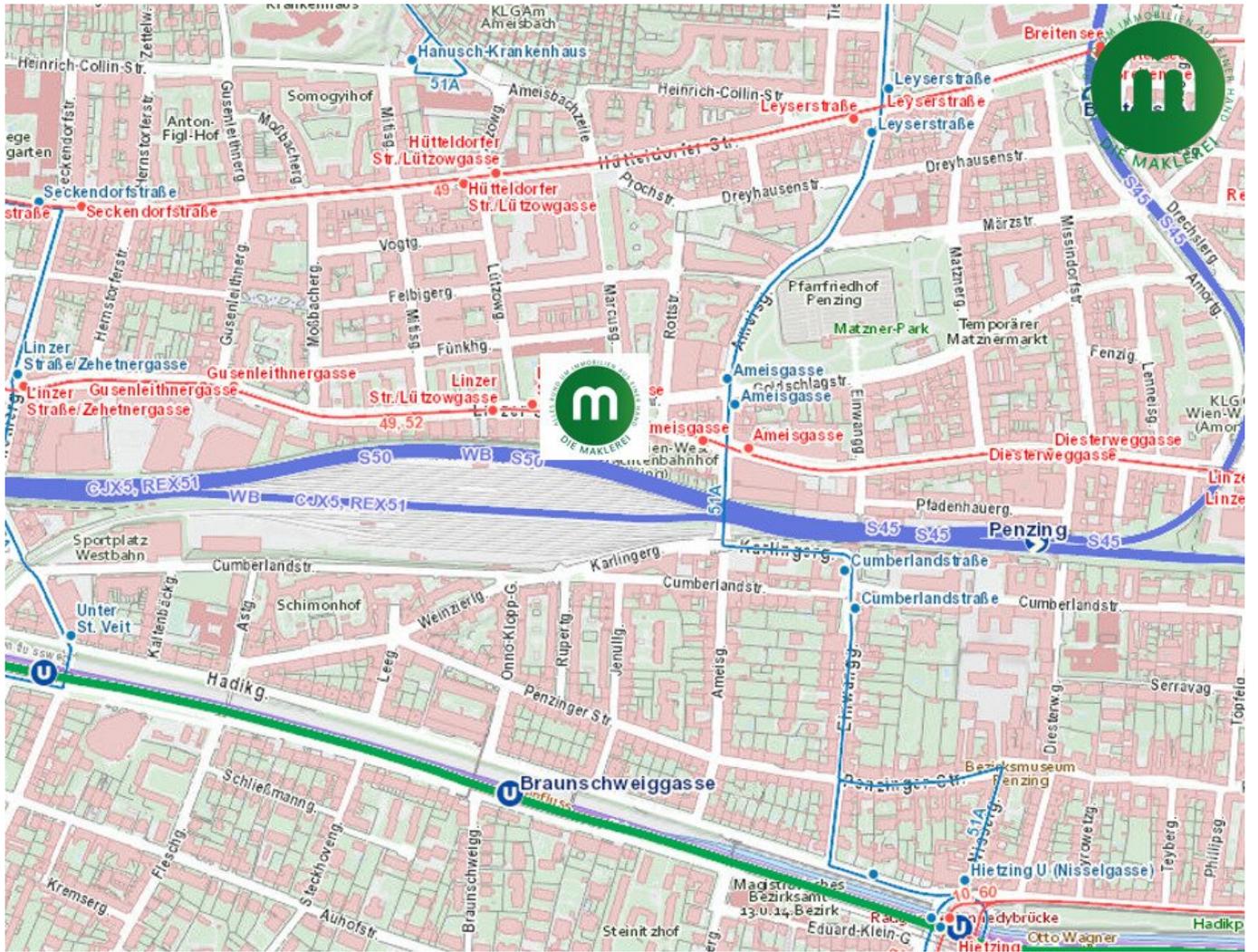


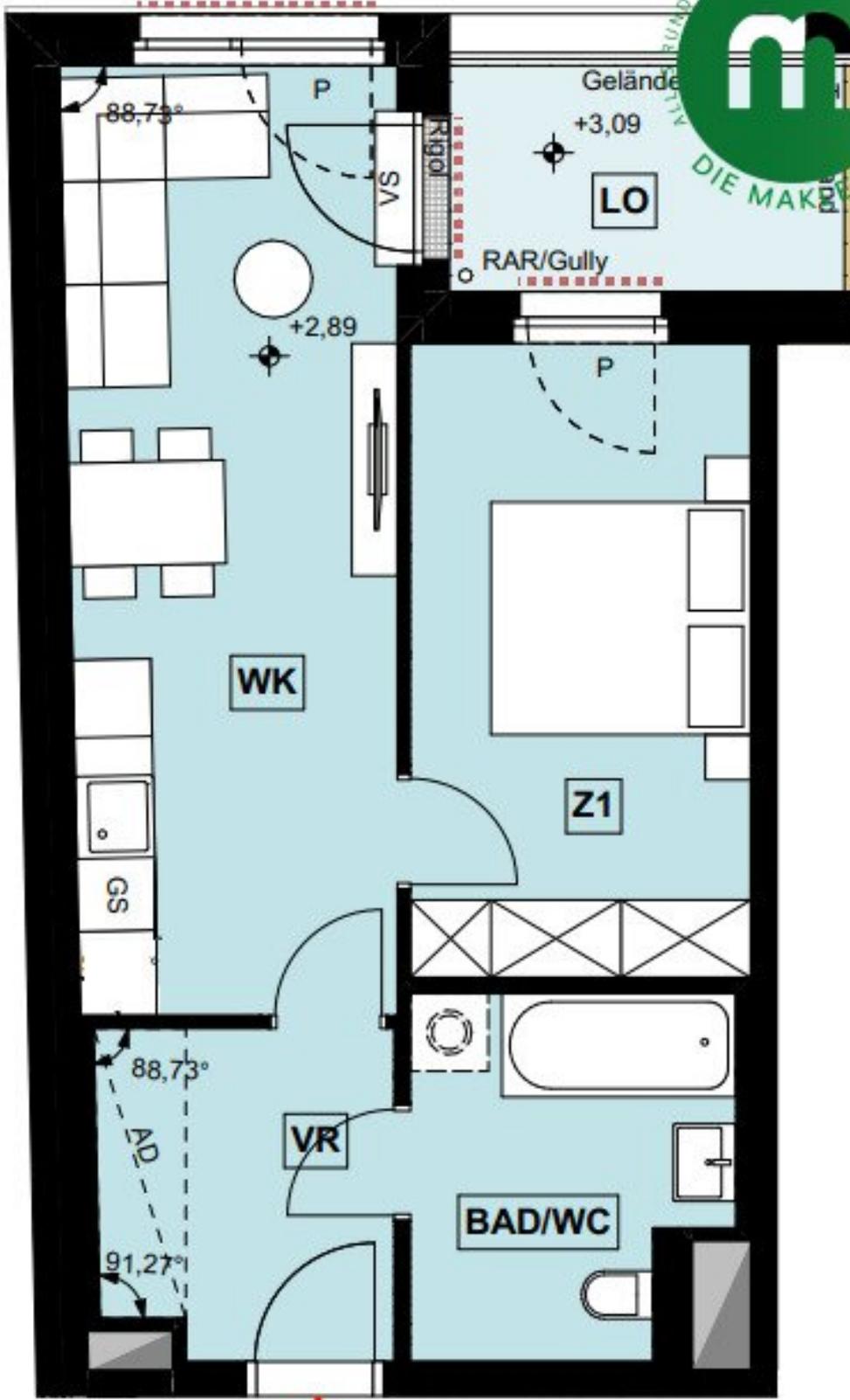












88,73°

+2,89

Gelände
+3,09

LO

RAR/Gully

WK

GS

Z1

VR

BAD/WC

88,73°

91,27°



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **NEUE Wohnung mit Loggia im 1. Liftstock eines 2024 fertiggestellten Niedrigenergiehauses.**

Diese topmoderne, **barrierefreie** Wohnung bietet auf ca. **49 m² Wohnfläche** inkl. Loggia alles, was man sich als Paar oder Single wünscht: Die Wohnräume wurden mit **Eichenfertigparkettböden** ausgestattet, im Bad finden Sie **Feinsteinzeug** vor. **Dreifach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster** sorgen für eine hervorragende Isolierung. Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt nicht nur über **Fernwärme**, sondern zusätzlich über eine **hausteigene Fotovoltaikanlage**. Eine **Fußbodenheizung** sowie ein **Sprossenheizkörper** im Bad sorgen für optimale Wärmeverteilung. Weiters stehen Ihnen dort eine **Badewanne**, hochwertige **Markenarmaturen** von **Hansgrohe** sowie ein **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. Die über **5 m² große Loggia** ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar, im **Vorraum** findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank, der Zugang ist durch eine **einbruchhemmende Tür (RC2)** gesichert.

Eine **komplett ausgestattete Küche** mit E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug und ausreichend Staumöglichkeiten wartet ebenfalls auf Sie.

Die Wohnung wurde darüber hinaus für eine **Smart-Home-Ausstattung vorbereitet** sowie mit **SAT-TV** ausgestattet.

Die Flächenaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Wohnküche: 18,54 m²

Zimmer: 12,86 m²

Bad/WC: 6,48 m²

Vorraum: 5,67 m²

Loggia: 5,32 m²

Im Gebäude selbst steht Ihnen eine **Vielzahl an Allgemeinflächen** zur Verfügung: **Fahrradraum** (von der Straße aus zugänglich), **Kinderwagenraum**, **Spielzimmer für Kinder** (mit Tischfußball), **Gemeinschaftsküche**, großer **Bewegungsraum**, hofseitiger **Kleinkinderspielplatz** sowie eine **Garage** mit anmietbaren Stapelparkplätzen bzw. barrierefreien Stellplätzen.

In Gehdistanz befinden sich die **Linien 51A, 52, U4, S50** sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. **Das Schloss Schönbrunn mit seinem umliegenden**

Naherholungsgebiet befindet sich ca. 15 Gehminuten von der Adresse entfernt. Im nahegelegenen **Matznerpark** (ca. 200 m) stehen Ihnen ein **Kinderspielplatz**, **Sportmöglichkeiten** sowie eine **Hundezone** für Ihren Vierbeiner zur Verfügung. HobbygärtnerInnen finden dort auch ein Gemeinschaftsgartenprojekt vor.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap