

**Wohnen und Kochen im CUVÉE - Mietwohnungen  
inklusive moderner Bosch-Küche.**



**Objektnummer: 75436**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Taubergasse                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,30 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Gesamtmiete                   | 1.289,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.077,41 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.171,82 €                       |
| Betriebskosten:               | 94,41 €                          |
| USt.:                         | 117,18 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

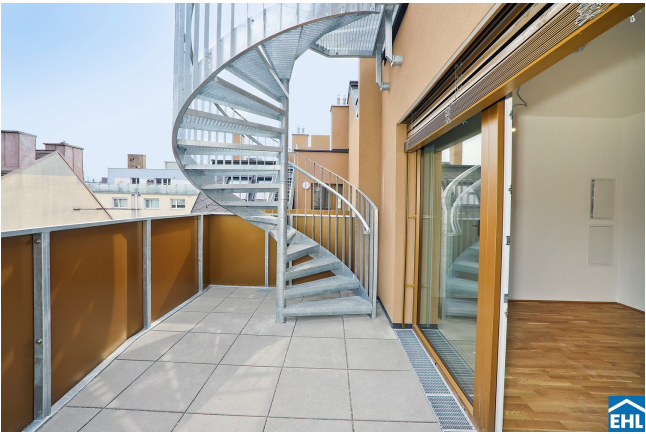
## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

















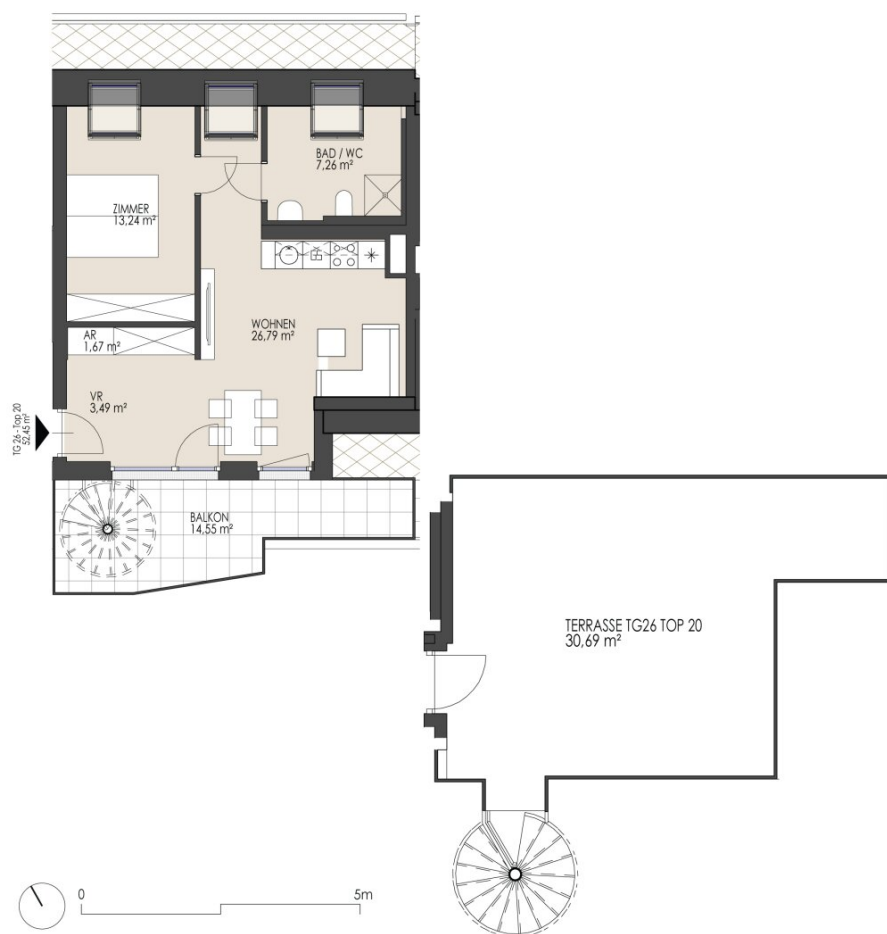
W  
WOHNART



1. Dachgeschoss

### TG 26 - TOP 20

2-Raum-Wohnung  
Wohnnutzfl. 52,45 m<sup>2</sup>  
Balkon 14,55 m<sup>2</sup>  
Terrasse 30,69 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen im modernen Erstbezug CUVÉE!

Diese exklusive Wohnanlage besticht nicht nur durch ihre ausgezeichnete Lage mit künftiger U-Bahn Anbindung, sondern auch durch eine erstklassige Infrastruktur und hochwertige Ausstattung!

Bei CUVÉE erwartet Sie ein helles Wohnambiente, welches durch stilvolle Gestaltung geprägt ist. Die 21 Mietwohnungen überzeugen durch ein stimmiges Gesamtpaket aus hochwertiger Ausstattung und intelligentem Design. Auf Wohnflächen zwischen 30 und 70m<sup>2</sup> ermöglicht das Wohnbauprojekt ein durchdachtes Wohnraumkonzept, barrierefreie Grundrisse und eine nutzungsorientierte Raumaufteilung! Fast alle Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Ein absolutes Highlight ist zweifellos die bereits eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch, welche erstklassige Qualität garantiert!

Genießen Sie die Vorzüge einer ausgezeichneten Lage mit einer zukünftigen U-Bahn Anbindung, die Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen in Wien ermöglicht. Darüber hinaus profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und vielem mehr, um Ihren Alltag mühelos zu gestalten.

CUVÉE bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen, hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Umgebung. Erleben Sie einen modernen Erstbezug und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser erstklassigen Wohnanlage!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Alle wichtigen Informationen auf einen Blick:

- Erstbezug!
- 21 Mietwohnungen
- Wohnflächen zwischen 30 und 70 m<sup>2</sup>
- Großteils Freiflächen wie Balkone, Terrasse oder Gärten
- Hauseigene Tiefgarage
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Barrierefreie Grundrisse!

Ein Hauch von Extravaganz: Erleben Sie die exklusive Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch!
- Außenjalousien in den Schlafzimmern und in den restlichen Wohnräumen vorbereitet

Bereits bezugsfertig

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

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

**Nebenkosten:** 3BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap