

hofseitig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche



Objektnummer: 25072

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,54 m ²
Nutzfläche:	58,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	996,00 €
Kaltmiete (netto)	736,41 €
Kaltmiete	905,46 €
Betriebskosten:	169,04 €
USt.:	90,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



M.A. Philipp Renner

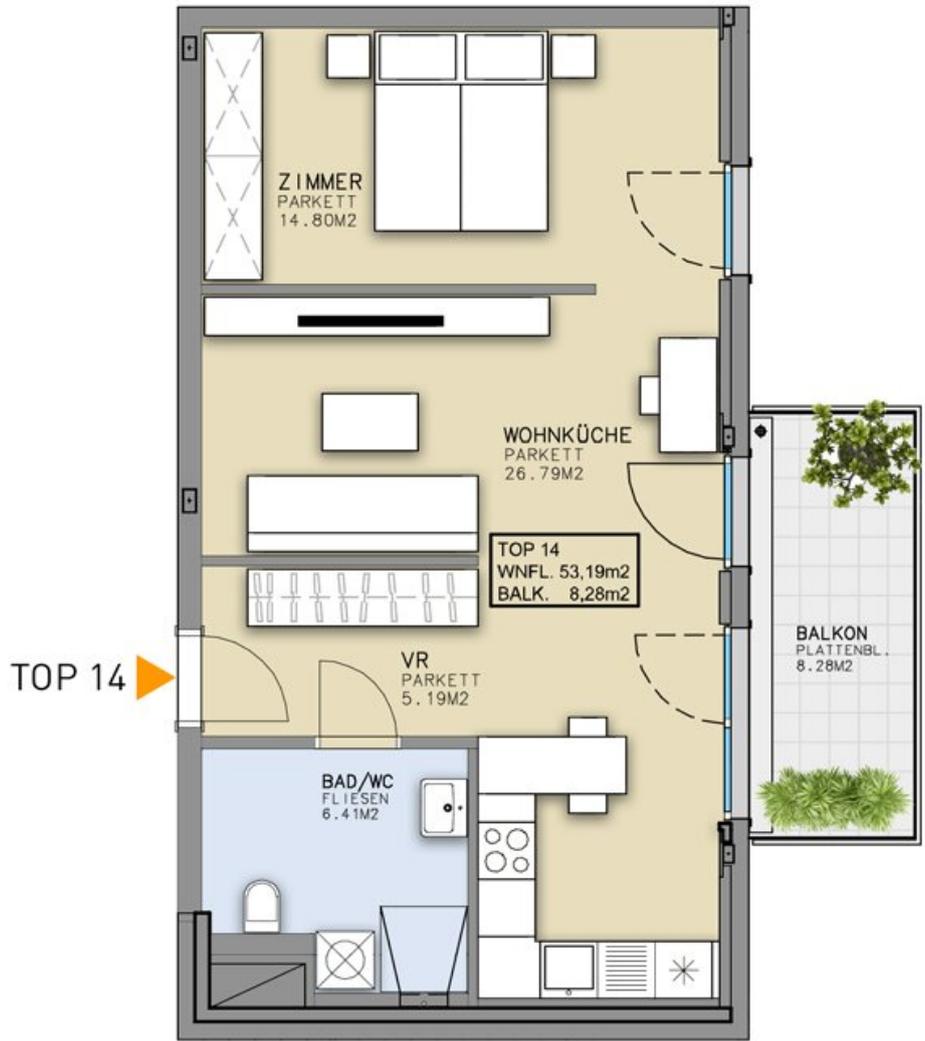












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über

das [Kontaktformular](#):

<https://ge9z9954geb.typeform.com/to/LpFZLK9n?typeform-source=www.sulek.immobili en!>

Nutzen Sie vorab die Möglichkeit einer [VIDEOBESICHTIGUNG](#) :

<https://storage.justimmo.at/file/BkQOHV9uzx.mp4>

Herzlichen Dank!

Hinweis: Die Bildaufnahmen stammen aus der Erstvermarktung. Es handelt sich hierbei um eine Wiedervermarktung.

Die Wohnung

Diese loft-artig ausgeführte Wohnung bietet alles was das Herz begehrt. Der zentrale Wohn- und Kochbereich ist architektonisch raffiniert aufgeteilt und gibt somit das Gefühl von deutlich mehr Wohnfläche. Hinter einer Trennwand ist der Schlafbereich versteckt, welcher zwar im Stil eines Lofts offen ausgeführt ist, jedoch trotzdem sehr viel Privatsphäre bietet. Rechter Hand des Eingangsbereichs befindet sich das Badezimmer mit moderner Dusche, Waschplatz und Toilette. Ein traumhafter Balkon, welchen Sie vom Wohnraum aus erreichen, rundet das Angebot ab.

Das Projekt.

Die Gewinner eines Architekturwettbewerbs konnten mit dem Haus am Park einen neuen Standard hinsichtlich der Kombination aus moderner Architektur, technischer Innovation, durchdachten Grundrissen und sinnvoll ausgebauten Allgemeinflächen setzen.

Die Verwendung hochwertigster Materialien innerhalb der Wohnungen und im gesamten Haus sucht ihresgleichen. Ob es um die tollen Ausblicke von den Freiflächen, die einmaligen Badezimmer, die farblich neutral gehaltenen Küchen oder die fortschrittliche Gebäudetechnologie geht, hier bleibt kein Wunsch offen. Selbstverständlich ist jeder Wohneinheit ein praktisches Kellerabteil zugeordnet.

Auf einer der beiden großflächigen Gemeinschaftsterrassen befindet sich das *Chilletarium*, welches zum Entspannen im Grünen einlädt, auf der Anderen wird alles was zum *Urban Gardening* notwendig ist, zur Verfügung gestellt. Damit können die Mieter in Eigenorganisation mitten in der Stadt ihr eigenes Obst und Gemüse anpflanzen. Weiters beinhaltet jede Etage einen Gemeinschaftsraum, der von allen Mietern genutzt werden kann und die Vision einer innigen Hausgemeinschaft unterstreicht.

Das Haus am Park mit seinen 29 Wohnungen und richtet sich an all jene, die nicht nur wohnen möchten, sondern endlich zu Hause ankommen wollen.

Die Technik.

Ein neues ökologisches Konzept nutzt Erdwärme zur Heizungsunterstützung und Gebäudekühlung und sorgt durch eine Fußbodenheizung und Deckenkühlung für ein komfortables, gesundes Raumklima. Zusätzliche Wärmebedarf wird durch ein klassischen Fernwärmeanschluss abgedeckt (**klima loop**).

Alle Wohnungen sind mit automatisierten Außenjalousien ausgestattet, welche bei starkem Sonneneinfall automatisch abdunkeln und im Falle von Windstärken über 80 km/h zum Schutz wieder einfahren. Da es auch in Sommerzeiten einmal kühler werden kann, sind die Badezimmer mit Heizmatten ausgestattet, welche binnen kürzester Zeit angenehm warme Füße garantieren.

Die Lage.

Das Objekt befindet sich in inmitten des neuen urbanen Wohnviertels in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Das Gebiet besticht durch einen eigenen Schulcampus, einen Kindergarten, den großflächigen Helmut-Zilk-Park, sowie durch diverse Nahversorger.

Die nahegelegene Bahnhofcity beim Wiener Hauptbahnhof bietet unterschiedlichste Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sogar am Wochenende. Auch die Fußgängerzone an der Favoritenstraße bietet ein breites Spektrum an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Unmittelbar auf Höhe des Hauses am Park entsteht gerade eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die direkt zum Schweizer Garten und dem Arsenal führt.

Die öffentliche Anbindung ist mit der nur 10 Gehminuten entfernten U1-Station „Keplerplatz“, der Straßenbahnlinie (D) sowie dem nahegelegenen Hauptbahnhof als perfekt zu beschreiben. Mit dem Auto erreichen Sie binnen wenigen Minuten die Autobahn.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen bevorzugt per Mail an pr@sulek.immobilien oder telefonisch unter [+43 660 12 55 242](tel:+436601255242) zur Verfügung. Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap