

**NEUBAU | Hochwertige, helle 3-Zimmer Wohnung mit TOP
Grundriss | 2 Balkone | Klimaanlage**



Objektnummer: 198

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Varronegasse 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.095,90 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	1.077,18 €
Betriebskosten:	187,18 €
USt.:	18,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











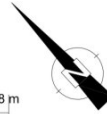
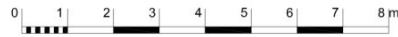


STADTHAUS

Varronegasse 8-10

7HIRTEN

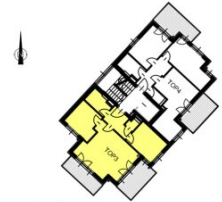
BAUTRÄGER:
ZG IMMOBILIEN VARRONEGASSE 8
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
RECHTE WIENZEILE 231/12-13, 1120 WIEN



VARRONEGASSE 10 1230 WIEN

TOP 3 1.OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	56,98 m ²
BALKON 1	8,64 m ²
BALKON 2	7,03 m ²



1.OBERGESCHOSS



LAGEPLAN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung (ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch, WC) ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Kuchenaufteilung vorbehalten. Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 05.02.2020

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Hochwertige, helle 3-Zimmer Wohnung mit TOP Grundriss, 2 Balkone, Klimaanlage

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser neuen, wunderschönen Mietwohnung in einem sehr kleinen, feinen Wohnbauprojekt im schönen Siebenhirten.

Neugierig? Gerne können Sie diese Wohnung vorab digital begehen, und zwar mit unserem exklusiven **3D-Rundgang**: [>> LINK 3D-Rundgang <<](#)

ÜBER DIE WOHNUNG

DIE ECKDATEN

- Wohnung im 1. Stock mit 3 Zimmern
- ca. 61 m² Wohnnutzfläche
- Räume teilweise zentral begehbar
- großzügiges Wohnzimmer mit einer offenen EWE-Küche
- vollausgestattetes, sehr schönes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

- 2 Balkone (ca. 7 m² und 9 m²)
- Klimaanlage im WZ und beiden SZ

DIE WOHNUNG

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet Platz für eine Garderobe und Zugang zu einem **separaten WC** mit Handwaschbecken von LAUFEN und einem sehr schönem **Badezimmer**. Dieses ist mit einem Waschtisch von **LAUFEN samt Unterbauschrank**, einer Dusche mit Glas-Duschtrennwand, Markenarmaturen von **GROHE**, einem Sprossen-Handtuchwärmer und einem Waschmaschinenanschluss bereits voll und hochwertig ausgestattet.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Bads befindet sich ein ca. 10 m² großes Schlafzimmer mit Klimaanlage und Blick auf den Balkon.

Weiter gelangt man in das fast **26 m² große attraktive Wohn/Esszimmer** mit einer bereits voll ausgestatteten, neuen und **offenen EWE Marken-Küche**. Von hier aus betritt man auch die beiden **herrlichen Balkone** der Wohnung: Auf dem süd-östliche Balkon mit knapp 9 m², lassen sich beim Morgenkaffee die ersten Sonnenstrahlen des Tages genießen. Auf dem süd-westlichen Balkon mit etwa 7 m² kann man es sich dann Abends mit einem Gläschen Wein gemütlich machen.

Von Wohnzimmer aus erschließt sich das **zweite Schlafzimmer** (ca. 10 m²), das ebenso wie das Wohnzimmer über **große Fensterfronten** und somit über viel Licht und Helligkeit verfügen.

Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuern beträgt EUR 1.095,90.

Hinzu kommen noch alle verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Internet,...)

Ein Tiefgaragenstellplatz wird mit € 95,-/Monat bevorzugt mitvermietet!

DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist **hochwertig** ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff/Alufenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz (Raffstores) mit Fernbedienung

Bad:

- Waschtisch und WC von LAUFEN
- Markenarmaturen von GROHE
- Handtuchheizkörper
- Dusche mit Markenbrause von GROHE

Das Wohnzimmer sowie die beiden Schlafzimmer sind mit einer **Klimaanlage** ausgestattet.

DAS WOHNHAUS

Das gesamte Wohnprojekt besteht aus 2 Gebäudeteilen und ist durch die geringe Anzahl von nur 14 exklusiven Wohnungen sehr privat.

Das Wohnhaus bietet zusätzlich

- 2,5 m² großen **Einlagerungsraum**
- Solaranlage

- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Aufzug

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Das Stadthaus 7hirten liegt in der **ruhigen und wenig befahrenen Varronegasse**, unweit des Knoten Vösendorf. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der **Tangente** oder mittels **Triesterstraße** direkt in der City.

Auch öffentlich genießen Sie eine gute Anbindung. Die **U6** ist in **nur 10 Gehminuten erreichbar** und bringt sie in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling, zur U4 Längenfeldgasse oder zum Westbahnhof mit U3 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen die **10 Minuten entfernte SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie einmal nach **Erholung** düstert: In nur einer Viertelstunde sind sie im **Schlosspark Laxenburg**, in der **Seegrotte Hinterbrühl**, im **Lainzer Tiergarten** oder im **Naturpark Sparbach**.

Für Sportbegeisterte in 3 Minuten zu Fuß: Am **Petersbach** entlang über den Kellerberg joggen oder **Tennispielen** im TC Siebenhirten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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 <100m

Apotheke <325m

Klinik <2.200m

Krankenhaus <3.200m

Kinder & Schulen

Schule <700m

Kindergarten <775m

Universität <6.725m

Höhere Schule <5.875m

Nahversorgung

Supermarkt <650m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <1.775m

Polizei <1.725m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <3.125m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap