Wohnung perfekt für Pärchen mit einem guten Grundriss - Ab 01.03.2027 verfügbar



Objektnummer: 23969

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

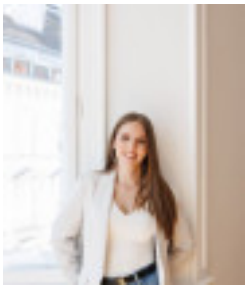
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pogrelzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	51,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 30,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	762,51 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	100,22 €
USt.:	86,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sophie Klein

ESTINA Immobilien GmbH








EST NA
IMMOBILIEN


EST NA

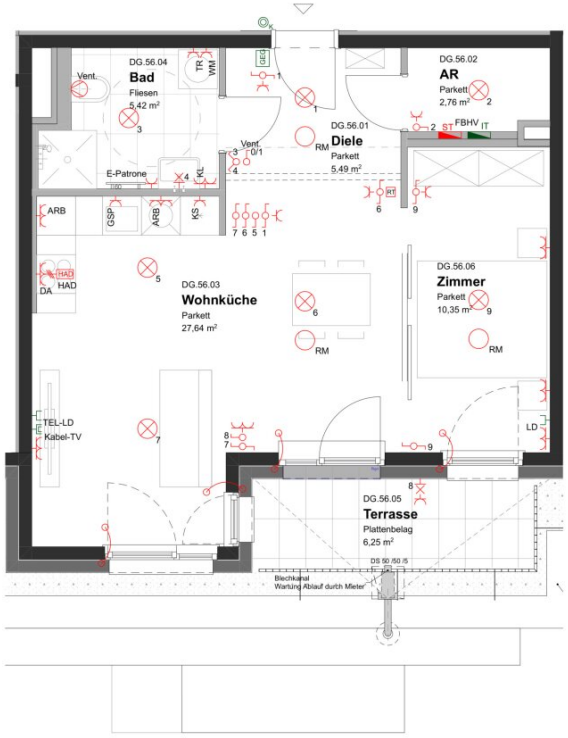
VERGABEPLAN

WOHNHAUSANLAGE
POGRELZSTR. 81
1220 Wien

Übersichtsplan M 1:1000



Dachgeschoss



Legende

Starkstrom:

- Ausschalter, H105
- Ausschalter mit Kontrollicht, H105
- Serienschalter, H105
- Wechselschalter, H105
- Kreuzschalter, H105
- Lichttaster, beleuchtet, H105
- Schukosteckdose 230V, H30
- KL Schukosteckd. mit Klappdeckel, H105
- FR FR - Steckdose Terrassen, H50
- KS Schukosteckd. für Kühlschrank, H205
- GSP Schukosteckd. für Geschirrspüler, H30
- WM Schukosteckd. für Waschmaschine, H30
- TR Schukosteckd. für Trockner, H30
- ARB Küche-Arbeitssteckdose, H110
- DA Schukosteckd. für Dunstabzug, H190
- E-Patrone Schukosteckd. f. Handtuchheizkörper, H30
- HAD/Ø E-Herd-Anschlussdose 400V, H40
- Deckenlichtauslass
- Wandlichtauslass-Bad, H205
- Wandlichtauslass-Terrasse, H220
- Bauseitiger Ventilator
- RM Rauchmelder mit Alkaline-Batterie 9V
- ST UP-ST-Verteiler 2-reihig OK=180

ÖVE/ÖNORM E 8015 sowie ÖVE E 8101 kommen nicht zur Anwendung.

Medien / Schwachstrom:

- IT UP-IT-Verteiler 2-reihig OK=180
- Kabel-TV Telekabel-Dose, H30
- TEL-LD A1-Telekom-Leerdose, H30
- LD Leerdose mit Vorspann, H30
- Klingeltaster, H105
- GEG Sprechinnenstelle Fermax, H140

DG | TOP 56

Wohnfläche	51,66 m²
Wohnnutzfläche gesamt	51,66 m²
Terrasse	6,25 m²

Plangrundlage	Datum	Index	Maßstab
Ausführungsplanung 11/2022 Elektroplanung 24.11.2022	05.01.2023	0	1:50 bei Ausdruck A3

Auftraggeber*in

BDN Fleissner & Partner GmbH
Geymüllergasse 26/1, 1180 Wien
T: +43 1 894 52 51, office@bdn.co.at

Planverfasser*in

WUP architektur
wimmerundpartner
wup.zt gmbh
Margaretenstraße 70/2/6
1050 Wien

EIN PROJEKT DES
NACHHALTIGER IMMOBILIENFONDS ÖSTERREICH

0 1 2 3 4 5 m

N

ESTINA IMMOBILIEN

Urheberrechtlicher Planinhalt. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung sind vorbehalten, baubehördliche Änderungen sind vorbehalten. Maßgeblich ist der Kaufvertrag. Möbeleinrichtung - dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Wohnungsausstattung.

Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnprojekt liegt eingebettet in einer **großzügigen Gartenanlage** mitten im 22. Bezirk.

Alle Wohnungen sind mit **Balkonen, Terrassen oder Eigengärten ausgestattet** und bieten ausreichend **Entspannung** in den **privaten Freiräumen**. Besonders attraktiv wird die Lage im Sommer, wo man in wenigen Minuten mit dem Rad gemütlich zur **Alten Donau** oder dem **Badeteich Hirschstetten** radeln kann.

In knapp 10 Minuten gelangt man **öffentlich** in den **Gewerbepark Stadlau** und kann dort nach Lust und Laune dem Shoppen frönen. Richtig urban wird es in 10 Minuten in entgegengesetzter Richtung beim **Kagraner Platz**. Von dort ist man mit der **U1** auch in Windeseile in der **Wiener Innenstadt**.

Dieses kleinteilige Wohnprojekt bietet vor allem für sportbegeisterte und erholungssuchende Bewohner, die **preisgünstig** und dennoch **zentral wohnen** möchten, ein **perfektes Zuhause**.

Bei der **Ausstattung** der Wohnungen wurde besonderes Augenmerk auf **hohen Wohnkomfort** gelegt. Von der **Fußbodenheizung** über **elegante Böden** oder dem **außen liegenden Sonnenschutz** - hier lebt es sich hier einfach gemütlich und entspannt.

- Schöne Freiflächen bei allen Wohnungen
- Tiefgarage mit potenzieller E-Mobilität
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rolläden
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung und -stützkühlung

- Energiesparende Bauweise mit Klimazertifizierung (Grundwasser-Wärmepumpe mit PV-Anlage)

- Moderne Küchen in zeitlosem Design

- Heizung über Grundwasser – Wärmepumpe

- Photovoltaikanlage mit Spitzenleistung über 70 kWp liefert Strom an Wärmepumpen

Achtung: Bei den Bildern handelt es sich um Beispielbilder

Raumaufteilung:

- Vorraum

- sonnige, voll ausgestattete Wohnküche

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette

- Abstellraum

- Terrasse

Lage:

Die Pogrelzstraße 81 liegt am Rande eines bestehenden **Kleingartengebietes** im 22. Wiener Gemeindebezirk und ist durch die **Nähe zur U-Bahn Linie U1**, zur **Südosttangente** und zu dem **Gewerbegebiet Stadlau** infrastrukturell gut erschlossen. Der **Badeteich Hirschstetten** ist mit den Öffis in nur 15 Minuten erreichbar und bietet im Sommer eine willkommene Abkühlung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Kindergärten**, eine **Volksschule** und **Nahversorger**, somit sind sämtliche **Erledigungen** des **täglichen Bedarfs** fußläufig leicht und unkompliziert zu erledigen.

Kosten:

Miete: € 949,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.847,00

Mindestnettoeinkommen: € 2.400,00

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz um € 110,- anzumieten.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Sophie Klein** unter **klein@estina.at** oder mobil unter **0676 328 80 59.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.