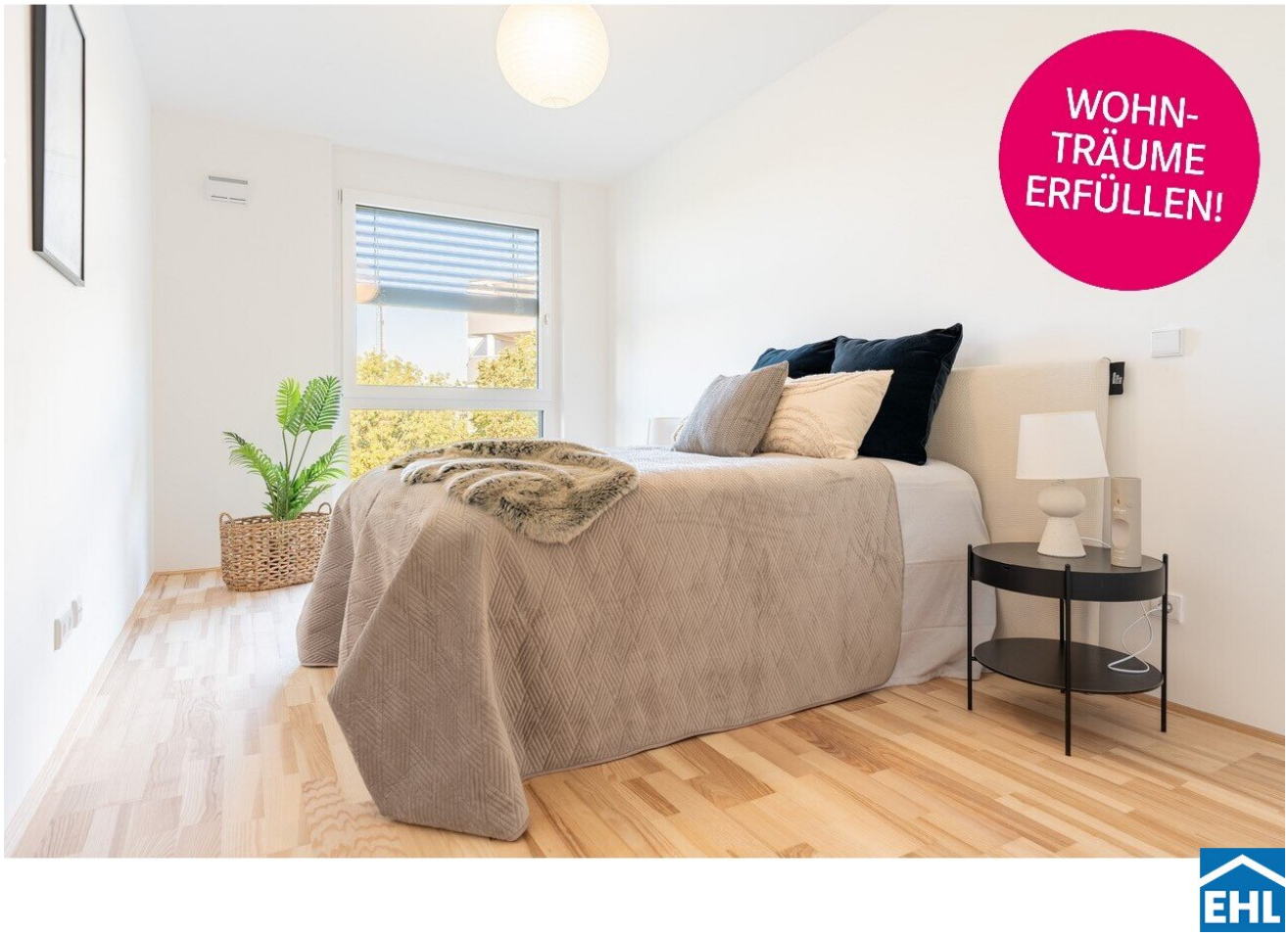
Traumhafte Neubauwohnungen auf der Schmelz



Objektnummer: 71669

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,76 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	935,00 €
Kaltmiete (netto)	720,11 €
Kaltmiete	850,00 €
Betriebskosten:	129,89 €
USt.:	85,00 €

Provisionsangabe:

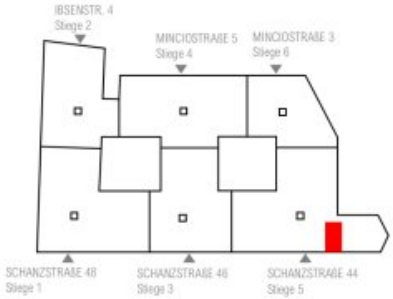
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH

Wohnung Tür 21
1. Obergeschoss
Schanzstraße 44
Stiege 5
2-Zimmer -Wohnung

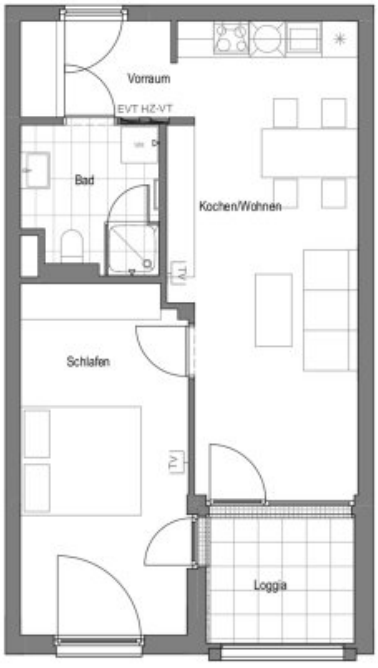


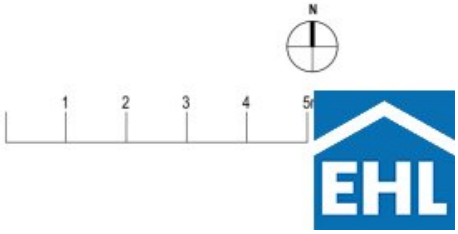
Summe Wohnung Tür 21 OG 1 54,12 m²

Kochen/Wohnen	23,28 m²
Vorraum	4,08 m²
Schlafen	16,19 m²
Bad	5,21 m²
Loggia	5,36 m²

Kellerabteil: 88 UG 2

Anschlüsse:
TV = Fernsehen und Multimedia
WM = Waschmaschine





Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur Schmelz, nur einen kurzen Spaziergang von der U3 entfernt und somit perfekt an die Innenstadt angebunden, erhebt sich derzeit unser bezauberndes Wohnbauprojekt „Wohnen auf der Schmelz“, welches durch seine gute Lage und den intelligenten Grundrissen eine Symbiose aus urbanem Leben und Wohnkomfort verspricht.

Das attraktive Wohnbauprojekt in der Schanzstraße, welches voraussichtlich im Februar 2024 fertiggestellt wird, umfasst insgesamt 311 exquisit ausgestattete 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen zwischen 36 m² und 97 m² und bietet eine Vielfalt an Grundrissen, eine zeitgemäße Gestaltung und großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen und Loggien.

Die unmittelbare Umgebung des Projekts ist von einer erstklassigen Infrastruktur geprägt. Sie bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen für kulinarische Genüsse sowie Parks und Grünanlagen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten.

Zudem ist jeder Wohneinheit ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es besteht die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes in der hauseigenen Garage.

Allgemeines zum Wohnbauprojekt:

- 311 Mietwohnungen verteilt auf 6 Bauteile

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen

- Wohnflächen zwischen 36 bis 97 m²

- ausreichend Tiefgaragenstellplätze

Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme

- 3 Scheiben-Isolierverglasung; außenliegender Sonnenschutz mit Fernbedienung

- Großformatige Fliesen (30 x 60cm)

- Parkettboden Esche

- Sicherheitstüren
- Videosprechanlage
- Kinderwagen/ Fahrradabstellraum
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Spielplatz

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Autobus: 10A, 12A,
- Straßenbahnlinie: 10, 60
- U-Bahn: U3 Kendlerstraße, U3 Hütteldorfer Straße

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

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

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.