

**\*Tiefgarage inkludiert\* Neubauwohnung an der U3!**



**Objektnummer: 71663**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.060,00 €
Kaltmiete (netto)	834,13 €
Kaltmiete	956,82 €
Betriebskosten:	122,69 €
USt.:	103,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger





**Wohnung Tür 15**  
1. Obergeschoss  
Schanzstraße 44  
Stiege 5  
2-Zimmer -Wohnung

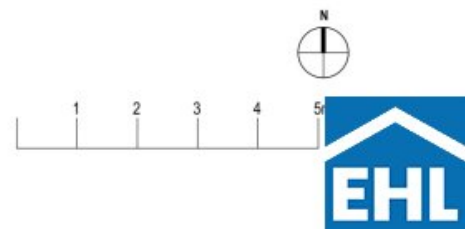
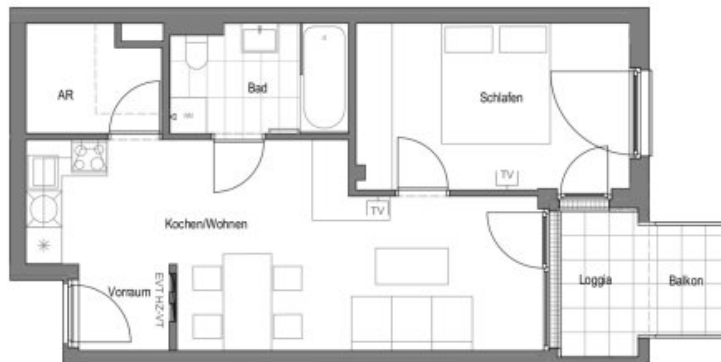
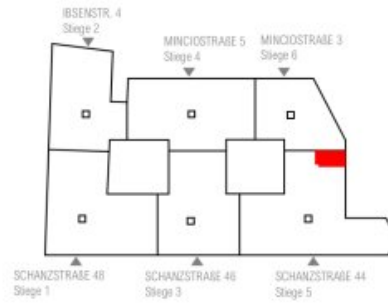
**Summe Wohnung Tür 15 OG1 51,12 m<sup>2</sup>**

Kochen/Wohnen	23,29 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,21 m <sup>2</sup>
AR	3,76 m <sup>2</sup>
Loggia	4,06 m <sup>2</sup>
Balkon	2,30 m <sup>2</sup>

Kellerabteil: 58 UG 2

**Anschlüsse:**

TV = Fernsehen und Multimedia  
WM = Waschmaschine



## Objektbeschreibung

### **\*Tiefgarage inkludiert\* Neubauwohnung an der U3!**

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

Die Wohnung selbst befindet sich in der 1. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche und Zugang zur Loggia, ein getrennt begehbare Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zur Loggia, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Die dazugehörige Loggia lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

Es handelt sich um Musterfotos!

### **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 Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <250m  
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 <250m  
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.