

**++NEU++ Hochwertige 3-Zimmer Neubauwohnung mit
10m² Terrasse! **Luftwärmepumpe****



Objektnummer: 57357

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	47,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.636,36 €
Kaltmiete	1.636,36 €
USt.:	163,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4



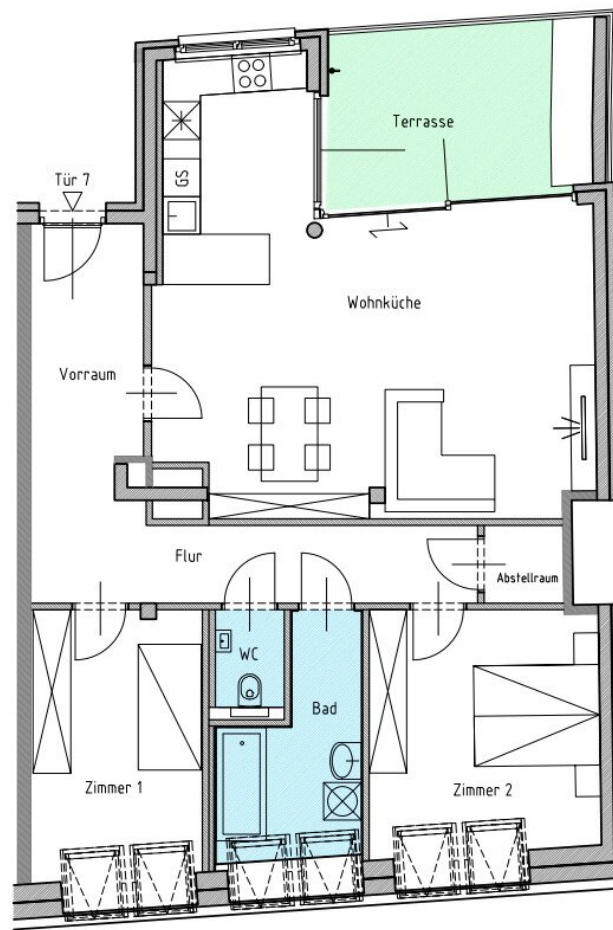












Objektbeschreibung

Das Projekt **S-P-22**, besteht aus **6 freifinanzierten Neubau-Eigentumswohnungen** in Größen zwischen **47m² und 101m²** und **4 hochwertigen Reihenhäusern (jeweils ca. 160m²)**. Dabei handelt es sich um einen hochwertigen Neubau, welcher nicht nur durch seine **flexiblen und intelligent geplanten Grundrisse** und die **großzügige Planung von Garten und Terrassenflächen**, sondern auch durch seine **sehr gute Lage** besticht.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung: TOP 7, 3. Obergeschoss,

- Vorraum
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Terrasse

(siehe Plan u. Fotos)

Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts werden **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern wird ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** werden **hochwertig verflies**t und mit **Markenamaturen** ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels **Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)** beheizt, sodass man zukünftig von Gas unabhängig ist.

Die Wohnungen werden noch mit Küchen ausgestattet!

Gebäude:

Es handelt sich um einen jetzt neu erbauten Neubau mit zwei Geschäftslokalen auf welchem zwei Geschosse aufgebaut wurden (mit Lift). Im Hintertrakt der Liegenschaft entstehen vier hochwertige Reihenhäuser.

Lage/Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks. Direkt vor der Haustür befindet sich ein Kreuzungspunkt der Buslinien 26A, 92A, 97A, N26 und bietet somit eine sehr gute Anbindung. Die Umgebung ist auch als Wohn- und Einzugsgebiet optimal gelegen und zählt zu den beliebtesten Lagen des 22. Bezirks.

Preis:

Die Miete beträgt inkl BK und Ust. 1.800€

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 108€ an die Hausverwaltung zu entrichten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap