

Quartiershaus „Am Stadtbalkon“ - tolle 2-Zimmerwohnung



Objektnummer: 960/67454

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emelie-Flöge-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,17 m ²
Heizwärmebedarf:	A 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,10
Gesamtmiete	1.308,44 €
Kaltmiete (netto)	985,17 €
Kaltmiete	1.189,49 €
Betriebskosten:	204,32 €
USt.:	118,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

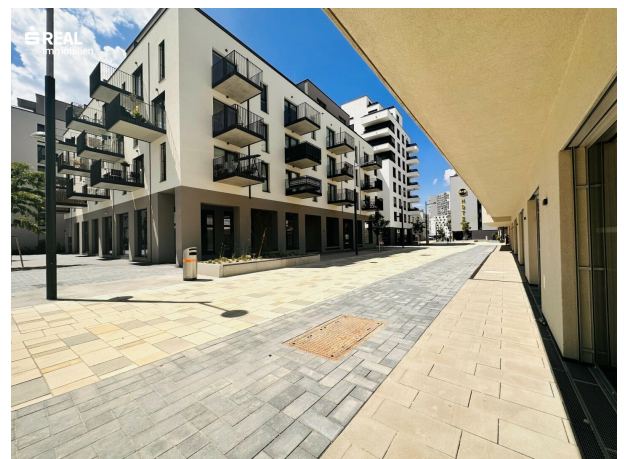
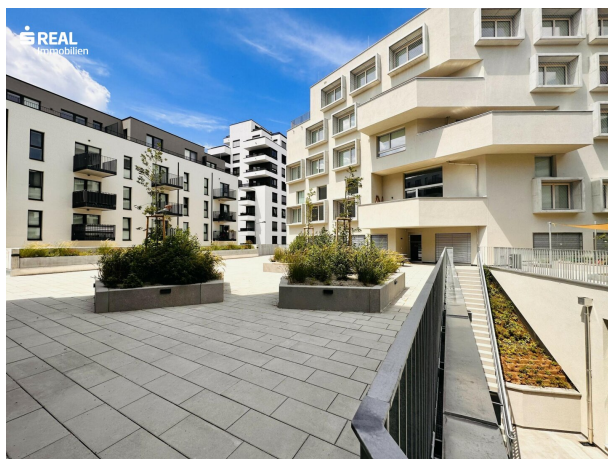


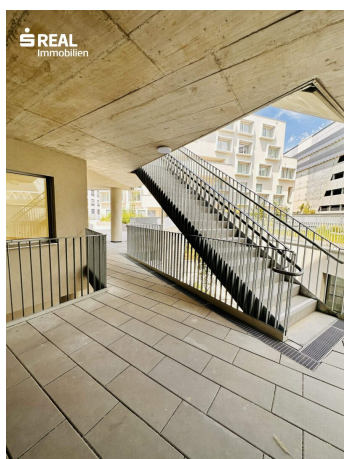
Doris Pfandler

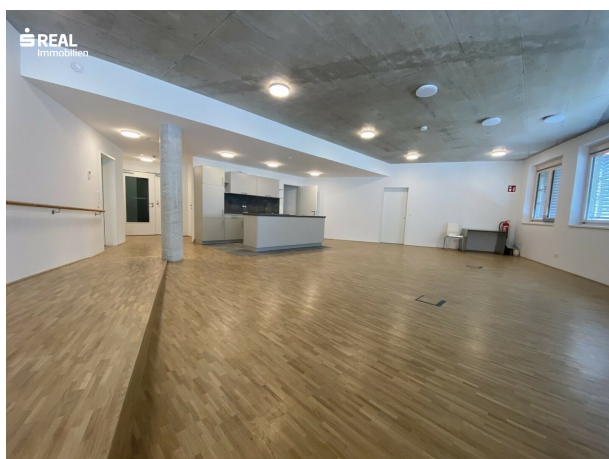
Region Wien
Landstraße
1030 Wien

T +43 (0)5 0
H +43 664 8

Gerne stehen
Verfügung.



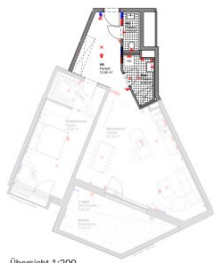




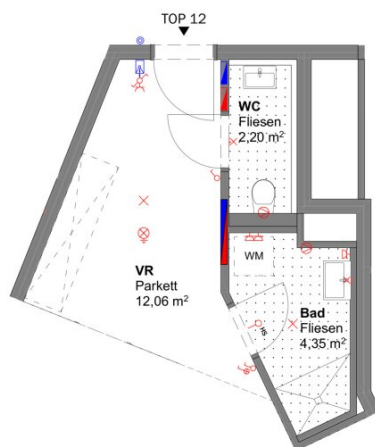
GRUNDRISS

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND
KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS TEIL A



Übersicht 1:200



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!
Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlaggeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Kisten sind nicht für die Beheizung von Einbaumöbeln verwendbar > naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

WOHNHAUSANLAGE Quartiershaus

1100 Wien,
Emilie-Flöge-Weg 3

BAUTEIL	1
STOCK	4.Obergeschoss
TOP	12
WOHNFLÄCHE	77,16 m²
LOGGIA	5,35 m²
GESAMTFLÄCHE	82,51 m²
BALKON	11,24 m²
EINLAGERUNGSRaum	3,17 m²

M 1:50
0 1 2m

ORIENTIERUNGSSKIZZE



övw

Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
1020 Wien
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock
Tel. 01/908 14 38
www.oevw.at

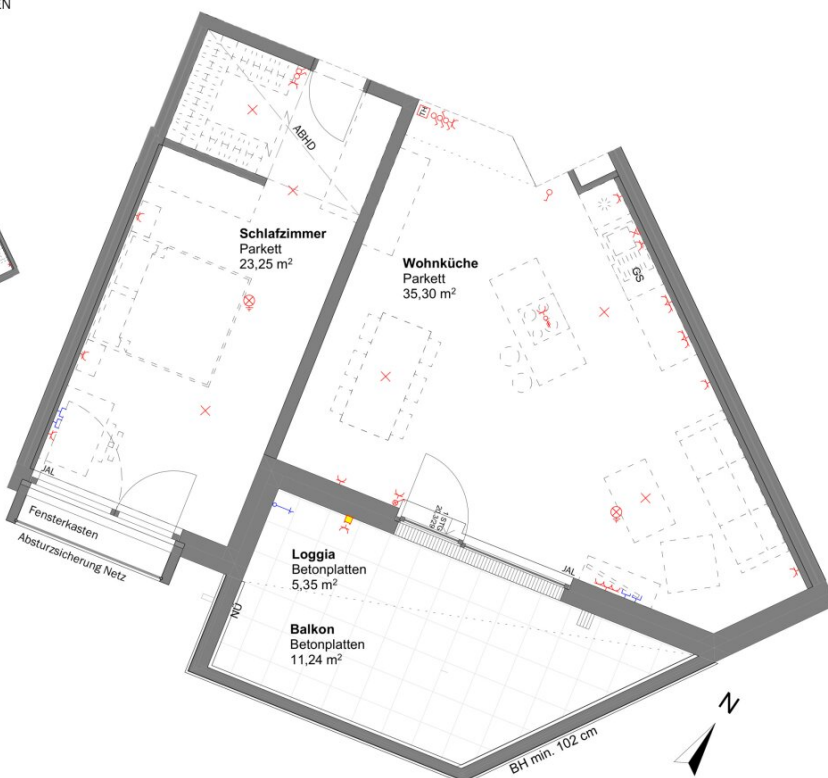
GRUNDRISS

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND
KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

GRUNDRISS TEIL B



Übersicht 1:200



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!
Hinsichtlich der Wand- und Bodenbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen bezüglich der Lage und Größe von gem. der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Heizkörpern bzw. Kühlaggeräten behalten wir uns vor. Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Koken sind nicht für die Beheizung von Einbaumöbeln verwendbar > Holzmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Maßangaben unterliegen den Bauteoleranzen. Möbel nicht an die Außenwände stellen, Gefahr von Schimmelbildung! Es ist eine Hinterlüftung (10 cm Abstand zur Außenwand) vorzusehen.

Willkommen daheim.

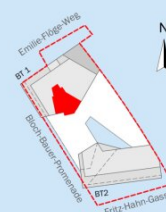
WOHNHAUSANLAGE Quartiershaus

1100 Wien,
Emilie-Flöge-Weg 3

BAUTEIL	1
STOCK	4.Obergeschoss
TOP	12
WOHNFLÄCHE	77,16 m²
LOGGIA	5,35 m²
GESAMTFLÄCHE	82,51 m²
BALKON	11,24 m²
EINLAGERUNGSRaum	3,17 m²

M 1:50
0 1 2m

ORIENTIERUNGSSKIZZE



övw

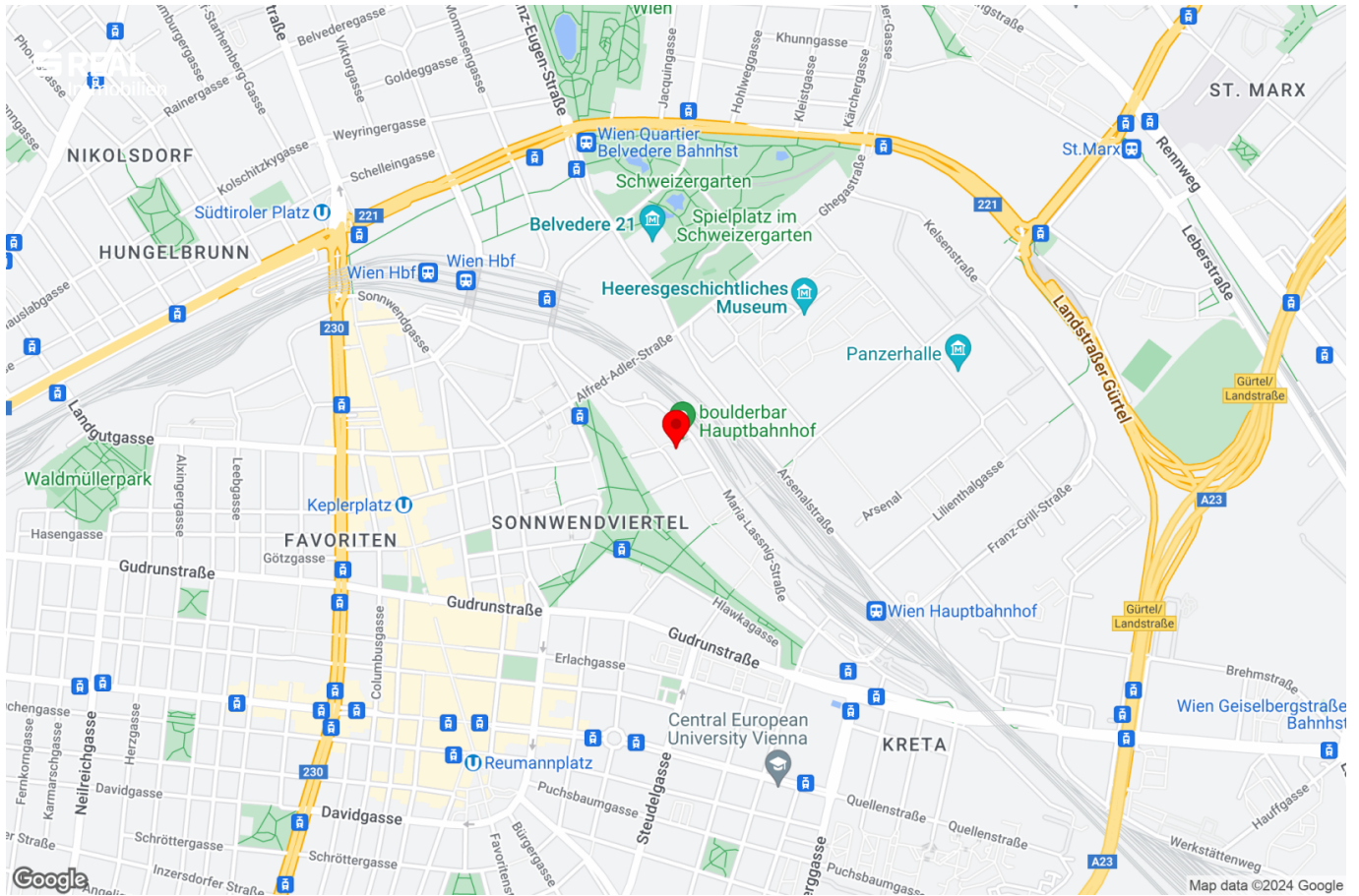
Ihr Wohnbauunternehmen

Österreichisches Volkswohnungswerk
Gemeinnützige Ges.m.b.H.
1020 Wien
Bruno-Marek-Allee 23, 8. Stock
Tel. 01/908 14 38
www.oeww.at



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des modernen Wohnkomplexes.

Es werden Ihnen auf 77,16 m² Wohnfläche folgende Räumlichkeiten geboten.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einer Wohnküche (unmöbliert), einem Schlafzimmer mit Schrankraum und einem Badezimmer mit bodenebener Dusche sowie einem WC.

An die Wohnküche schließt eine Loggia und ein Balkon an sowie an das Schlafzimmer schließt ein begehbare Fensterkasten an.

Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Parkettboden und modern ausgestattete Nassräume.

Das Objekt wird **unbefristet** vermietet.

Individuelles Wohnen in der City!

Mitten in Wien, im 10. Wiener Gemeindebezirk, gemeinsam WOHNEN, ARBEITEN, LEBEN! – in Clusterwohneinheiten oder in Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Bei diesem Projekt liegt der konzeptionelle Schwerpunkt am Mitgestalten und dem eigenen Beitrag der Bewohner in der Hausgemeinschaft. Die Identifikation der Bewohner mit dem Bauvorhaben und Gemeinschaftsbildung in der Wohnhausanlage hat für uns in diesem Projekt einen sehr hohen Stellenwert.

Der Gebäudekomplex besteht aus einer „Stadtsockelzone“ und zwei Hochpunkten. Zwischen den beiden Hochpunkten, auf dem Dach der Stadtsockelzone, liegt ein großer Freiraum, der „Stadtbalkon“. Das Quartiershaus umfasst eine Werkstatt, ein Geschäftslokal, mehrere Büros, ein Wohnhaus für eine Wohngruppe und ein

sogenanntes „Clusterhaus“. Das Konzept des „Wohnens im Cluster“ steht noch in der Entwicklung, die Art der Nutzung dürfen die zukünftigen Mieter mitentscheiden. Bei den Clustern handelt es sich um eine Art „Wohngemeinschaften für Fortgeschrittene“: Mehrere Personen wohnen in einem Wohnungsverband zusammen und teilen sich ein großes Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, Wirtschaftsräume und eine große Loggia oder Terrasse. Alle Nutzer:innen bewohnen zugleich individuell eine eigene kompakte Wohneinheit mit allen Funktionen einer normalen Wohnung. Abgerundet wird das Raumprogramm durch eine große Zahl gemeinschaftlich nutzbarer Flächen und Räume: Kochen in einer großen Gemeinschaftsküche, Waschen im Waschsalon, Gärtnern am Stadtbalkon, Feiern in einem der Gemeinschaftsräume, Genießen auf der Dachterrasse, uvm.

SOFORT BEZIEHBAR! - WILLKOMMEN DAHEIM

Lage

Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel-Ost, Hauptbahnhof, Keplerplatz, Amalienbad, Wiener Innenstadt. In unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, im Sonnwendviertel in zentrumsnaher Lage zwischen Helmut Zilk Park und botanischem Garten befindet sich unser besonderes Haus mit einem innovativen Nutzungskonzept. In diesem neuen Stadtviertel im 10. Bezirk ergeben sich vielfältige Synergien durch die Vernetzung von Wohngruppen, Bildungscampus, Quartiershäusern, Werkstätten, Geschäften und Gastronomie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <425m

Klinik <650m

Krankenhaus <1.700m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <175m

Universität <875m

Höhere Schule <1.600m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <675m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <575m

Post <700m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <675m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <1.250m



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.