

# | Dachterrasse & Bad mit Fenster | Wohnen mit Genuss | U1 Hauptbahnhof | ab Juli beziehbar |

## G' MISCHTER BLOCK

Wohnen mit Genuss

Dampfgasse 9 - 11 &  
Hasengasse 10 - 12  
1100 Wien

Hasengasse  
Top 44 | 1. DG  
Wohnfläche: 47,12 m<sup>2</sup>  
Freifläche: 25,18 m<sup>2</sup>

2-Zimmer-Wohnung



WOHNUNG  
TYP B

# AVOIR'S



**Objektnummer: 5660/6618**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	999,09 €
<b>Kaltmiete</b>	999,09 €
<b>USt.:</b>	99,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Stephanie Zowa**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/Top02  
1010 Wien

T +431 997 80 64  
H +43 664 306 99 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# G' MISCHTER BLOCK

Wohnen mit Genuss

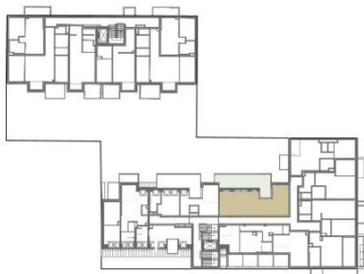
Dampfgrasse 9 - 11 &  
Hasengasse 10 - 12  
1100 Wien

WOHNUNG  
TYP B

Hasengasse  
Top 44 | 1. DG

Wohnfläche: 47,12 m<sup>2</sup>  
Freifläche: 25,18 m<sup>2</sup>

2-Zimmer-Wohnung



# AVOHiS







**IBAWIEN**  
**KANDIDAT**  
Neues soziales Wohnen

**BERO**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten der pulsierenden Stadt Wien!

75 moderne Neubauwohnungen bieten im zentralen 10. Wiener Bezirk den perfekten Mix aus urbanem Leben und schickem Wohnkomfort. Zur Anmietung gelangen sowohl smarte & moderne 1- 2 Zimmer Wohnungen als auch gut angelegte 3 Zimmer Wohnungen!

Alle Wohnungen sind mit einer Freifläche in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten ausgestattet. Garagenplätze im UG sorgen für ein bequemes Parken - ohne ewiger Parkplatzsuche (teilweise mit Elektro-Vorbereitung)

Sie können sich als erster Bewohner dieser stilvollen Wohnung bezeichnen und sich somit auf ein unberührtes und perfekt ausgestattetes Zuhause freuen. Der moderne Neubau besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die Verwendung von edlen Materialien. Hier wurde an nichts gespart, um Ihnen den höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist unschlagbar. Sie haben hier die Möglichkeit, mit Bus, Straßenbahn, U-Bahn oder sogar dem Bahnhof schnell und bequem in alle Teile der Stadt zu gelangen. Egal ob Sie zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen möchten, Sie sind immer bestens angebunden.

Apropos Einkaufen – direkt in der Nähe befindet sich die Favoritenstraße - hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Von Ärzten und Apotheken über Kliniken und Schulen bis hin zu Kindergärten und Supermärkten ist alles in kurzer Zeit zu erreichen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Lage auf einen Blick:

- Ruhige Lage in einer Wohngegend mit einer top Infrastruktur
- Parkplätze in der Garage vorhanden
- Nah an verschiedenen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmbäder, Sportplätze und Parks
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- Diverse Restaurants, Cafés und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- In der Nähe des Wiener Flughafens

RAUMAUFTEILUNG von Top 44:

**|Homeoffice & Eingangsbereich|** Gegenüber der Eingangstüre befindet sich eine Nische, ein idealer Platz für eine Homeofficeecke - neben dem Eingang gibt es eine Nische zum Verstauen der Garderobe.

**|Wohnküche|** Hier befindet sich die Küche, genügend Platz für einen Essbereich, sowie eine kuschelige Ecke für das Wohnzimmer. Außerdem gelangt man von hier direkt auf den Balkon!

**|Zimmer|** ca. 14,07 m<sup>2</sup>

**|Badezimmer|** ausgestattet mit einer Dusche & Waschtisch

**|WC & Abstellraum|** ausgestattet mit Hänge-WC & Waschtisch, daneben befindet sich eine Nische zum Verstauen sowie Waschen(WM-Anschluss)

**|Balkon|** Der Balkon eignet sich perfekt zum Chillen und Verweilen

#### **FAKTEN zur Ausstattung:**

- Glasfaser Internet möglich!
- Vollwärmeschutzfassade
- Echtholzparkett - Eiche
- 30x60 cm Feinsteinfliesen in den Sanitärbereichen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Laufen, Hans Grohe, Villeroy&Boch,etc.
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrischer Sonnenschutz (Rollladen/Raffstore)

- Hauseingangstüre einbruchshemmend WK3
- **HEIZUNG:** Wärmepumpe
- **Fußbodenheizung - Wärme im Winter & Kühlung im Sommer!**
- **PV-Anlage** am Dach zur Unterstützung des Stromes in den allgemeinen Bereichen des Hauses!

Monatliche Kosten: ca. € 1.099,00 inkl. BK und USt

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr, auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap