

## **WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Familienfreundliches Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**



**Objektnummer: 41124**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

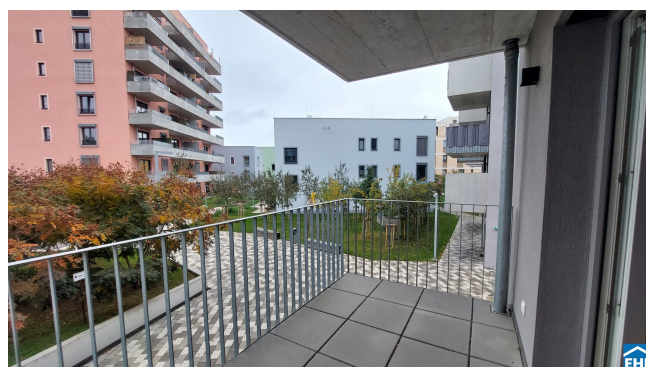
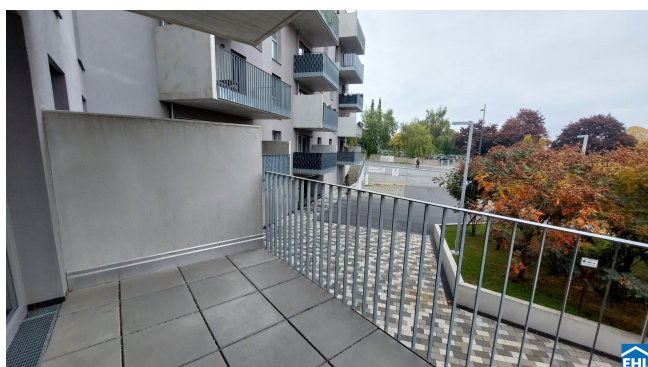
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wildgartenallee                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,98 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 820,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 632,44 €                         |
| Kaltmiete                     | 745,46 €                         |
| Betriebskosten:               | 113,02 €                         |
| USt.:                         | 74,54 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

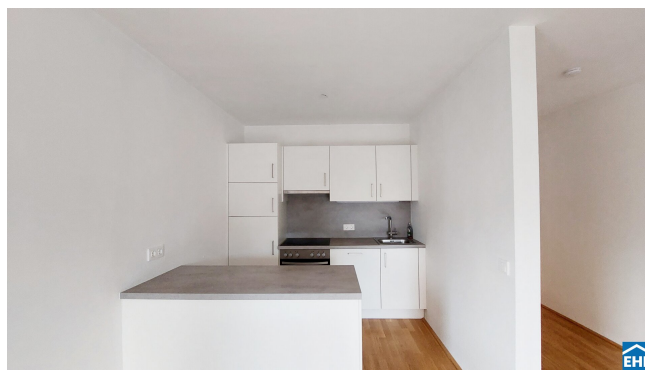
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer







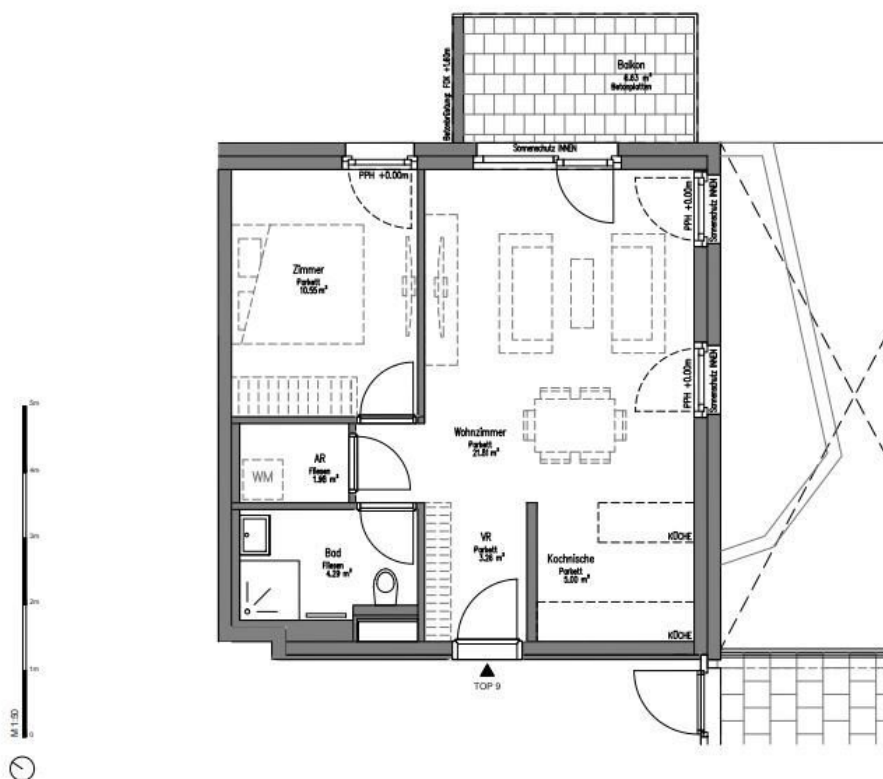




|              |                |
|--------------|----------------|
| ZIMMERANZAHL | 2              |
| WOHNFLÄCHE   | 46.89 m²       |
| LOGGIA       | -              |
| BALKON       | 6.63 m²        |
| TERRASSE     | -              |
| GARTEN       | -              |
| KELLERABTEIL | GRÜND. 3.23 m² |

Ansprechpartner für den Verkauf:

EIN PROJEKT DER



Die gezeichnete Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Mobilisierung und Begründung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Verträge. Die Raum- und Wohnungsgrößen, die Flächenmengen sind ungefähre Angaben und können sich geringfügig ändern. Sämtliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind ohne Angabe von Einheiten anzunehmen und können sich während der Bauausführung ändern. Elektrische Anlagen sind nach den geltenden Vorschriften zu planen und auszuführen. Elektroinstallationsarbeiten, auch Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### **WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Familienfreundliches Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**

Dieses großartige Wohnprojekt im 1120 Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich sowohl durch die ruhige und naturverbundene Lage in der Umgebung des Lainzer Tiergartens und Schloss Schönbrunn als auch durch die Nähe zur Innenstadt aus. Auf einem Areal von etwa 11 Hektar werden urbanes, modernes und familienfreundliches Wohnen in Einklang gebracht. Direkt in der Wohnhausanlage befinden sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten (Billa) sowie ein Restaurant.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einen gemütlichen Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette, sowie einen Vorraum und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Der Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

#### **Ausstattung:**

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom
- Ein Autoabstellplatz kann optional für 90,- brutto im Monat angemietet werden

- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

**Befristung:** 3 Jahre, 6 Monate, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

**Lage:**

- Zehn Minuten mit dem Rad zu Schloss Schönbrunn,
- ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt
- ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof
- Supermarkt (Billa), Pizzeria, Kindergarten im Wohnprojekt

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf
- Bus 63A oder 58A

**Befristung:** 3 Jahre 6 Monate, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

*Der Ordnung halber möchten wir Sie darüber informieren, dass im Umkreis noch gebaut wird.*

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.