

## **ERSTBEZUG: Wohnung + Loggia**



Hausansicht Süd

**Objektnummer: 2463**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 48,87 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Gesamtmiete                   | 879,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 720,77 €                         |
| Kaltmiete                     | 799,09 €                         |
| Betriebskosten:               | 78,32 €                          |
| USt.:                         | 79,91 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Pino-Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilien treuhand GmbH  
Heinrichsgasse 3

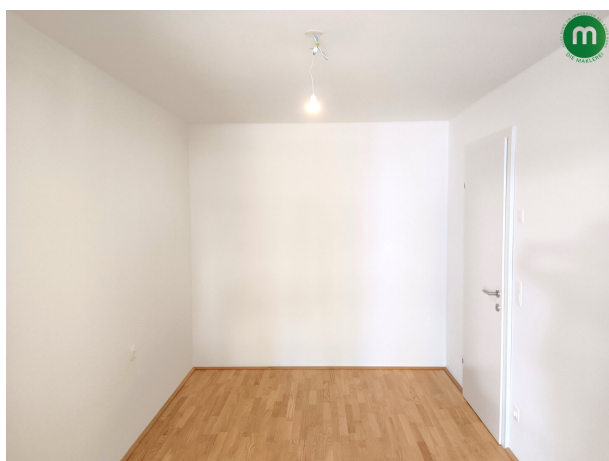




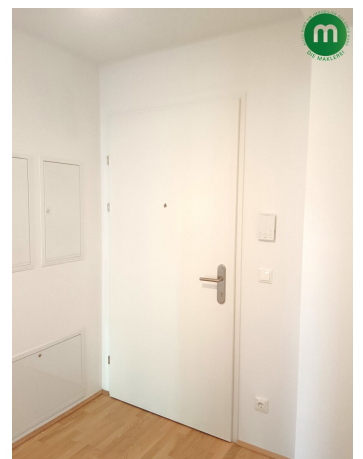




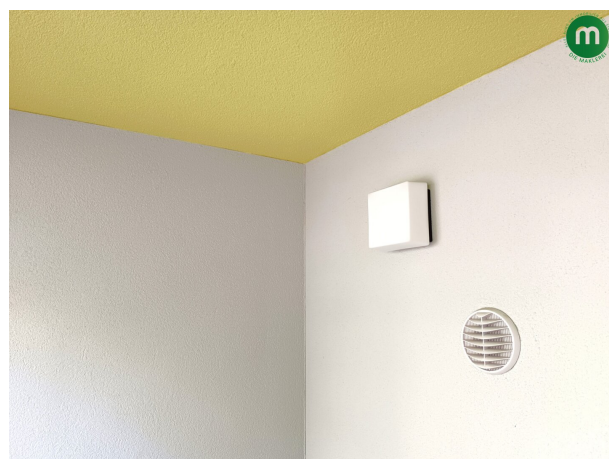






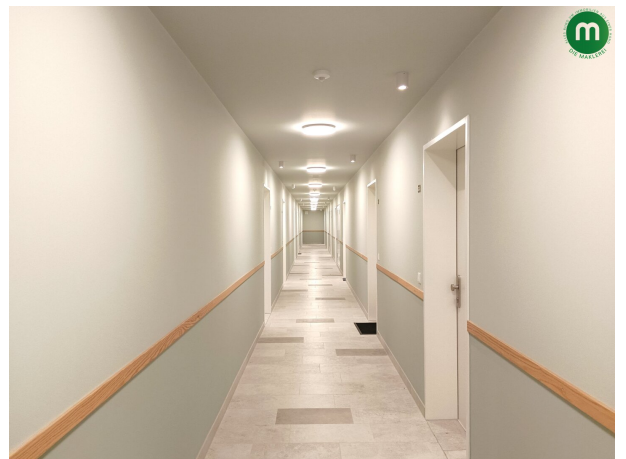
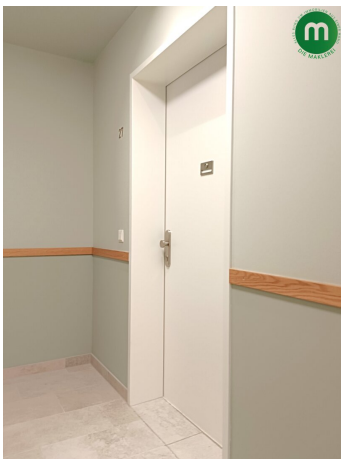










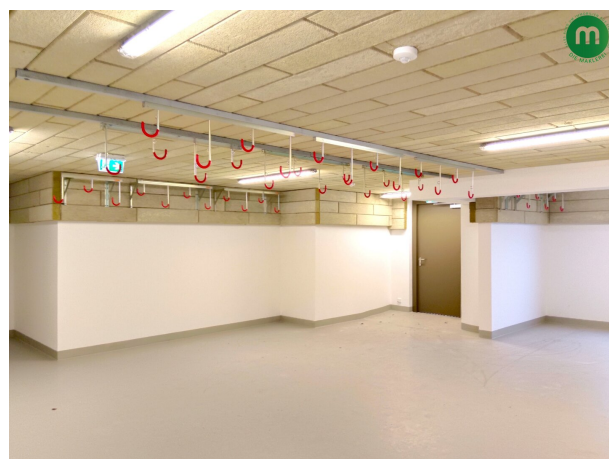






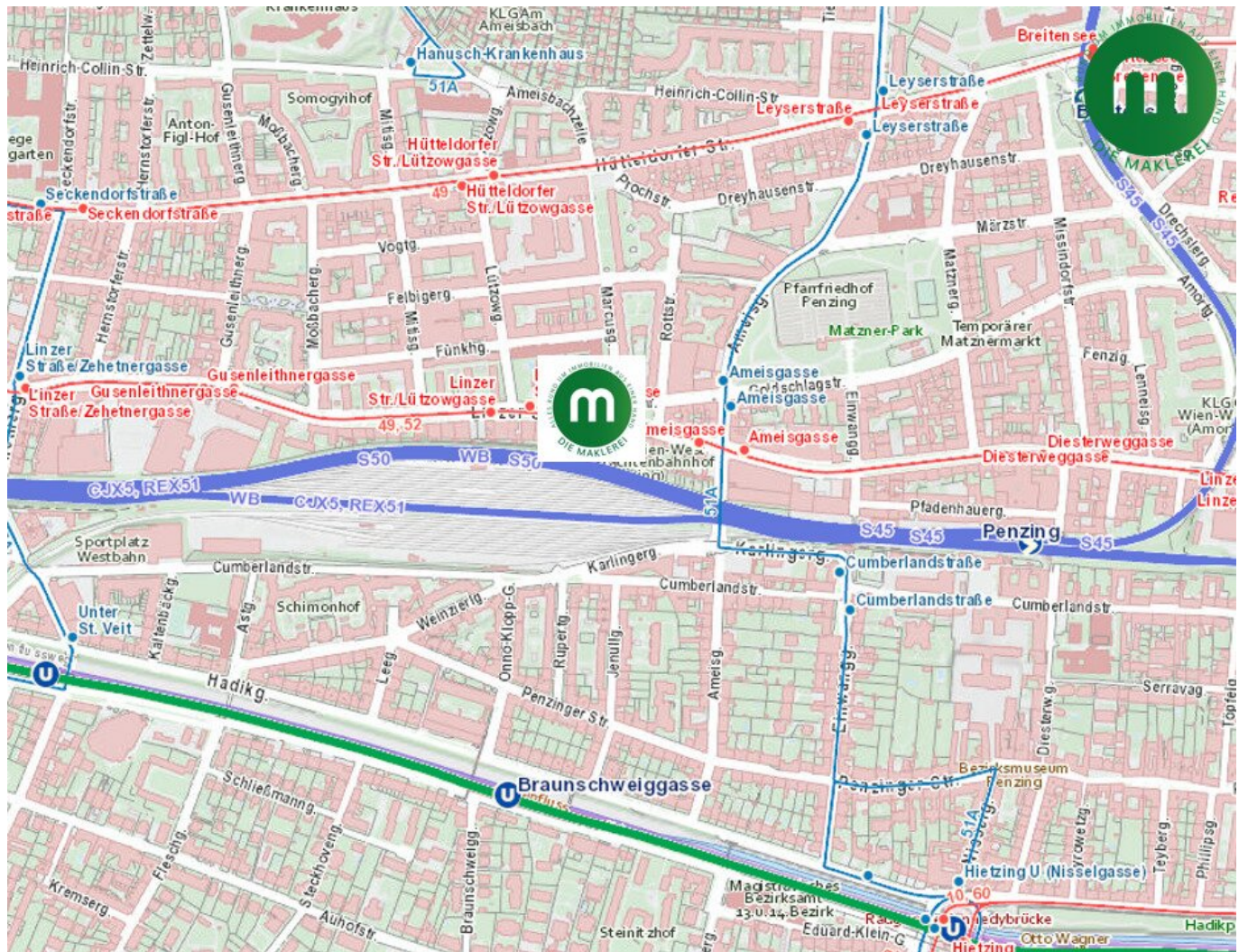




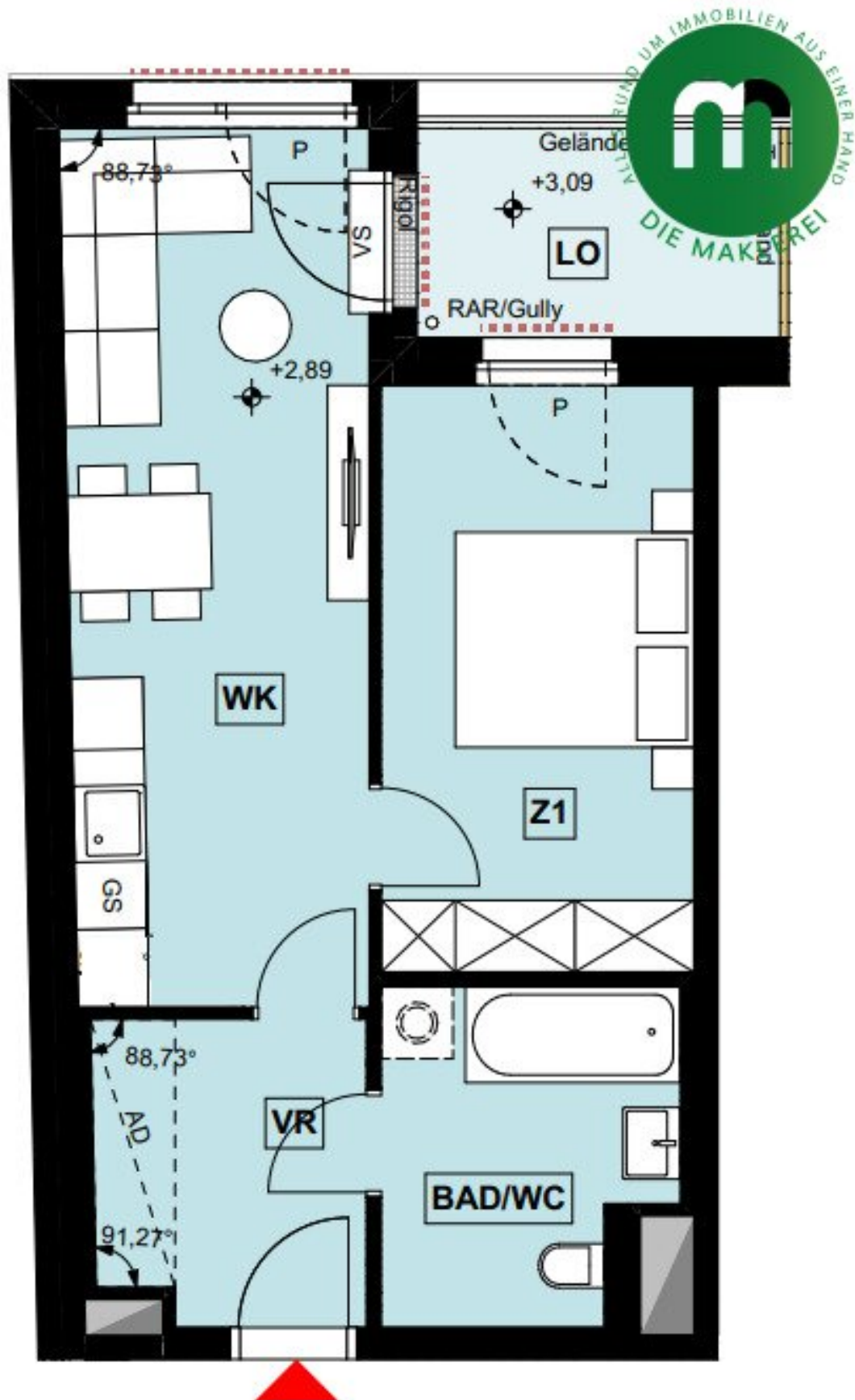














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **NEUE Wohnung mit Loggia im 1. Liftstock** eines **2024 fertiggestellten Niedrigenergiehauses**.

Diese topmoderne, **barrierefreie** Wohnung bietet auf ca. **49 m<sup>2</sup> Wohnfläche** inkl. Loggia alles, was man sich als Paar oder Single wünscht: Die Wohnräume wurden mit **Eichenfertigparkettböden** ausgestattet, im Bad finden Sie **Feinsteinzeug** vor. **Dreifach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster** sorgen für eine hervorragende Isolierung. Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt nicht nur über **Fernwärme**, sondern zusätzlich über eine **hausteigene Fotovoltaikanlage**. Eine **Fußbodenheizung** sowie ein **Sprossenheizkörper** im Bad sorgen für optimale Wärmeverteilung. Weiters stehen Ihnen dort eine **Badewanne**, hochwertige **Markenarmaturen** von **Hansgrohe** sowie ein **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. Die über **5 m<sup>2</sup> große Loggia** ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar, im **Vorraum** findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank, der Zugang ist durch eine **einbruchhemmende Tür (RC2)** gesichert.

Eine **komplett ausgestattete Küche** mit E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug und ausreichend Staumöglichkeiten wartet ebenfalls auf Sie.

Die Wohnung wurde darüber hinaus für eine **Smart-Home-Ausstattung vorbereitet** sowie mit **SAT-TV** ausgestattet.

**Die Flächenaufteilung gestaltet sich wie folgt:**

Wohnküche: 18,54 m<sup>2</sup>

Zimmer: 12,86 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,48 m<sup>2</sup>

Vorraum: 5,67 m<sup>2</sup>

Loggia: 5,32 m<sup>2</sup>

Im Gebäude selbst steht Ihnen eine **Vielzahl an Allgemeinflächen** zur Verfügung: **Fahrradraum** (von der Straße aus zugänglich), **Kinderwagenraum**, **Spielzimmer für Kinder** (mit Tischfußball), **Gemeinschaftsküche**, großer **Bewegungsraum**, hofseitiger **Kleinkinderspielplatz** sowie eine **Garage** mit anmietbaren Stapelparkplätzen bzw. barrierefreien Stellplätzen.

In Gehdistanz befinden sich die **Linien 51A, 52, U4, S50** sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. **Das Schloss Schönbrunn mit seinem umliegenden**

**Naherholungsgebiet befindet sich ca. 15 Gehminuten** von der Adresse entfernt. Im nahegelegenen **Matznerpark** (ca. 200 m) stehen Ihnen ein **Kinderspielplatz**, **Sportmöglichkeiten** sowie eine **Hundezone** für Ihren Vierbeiner zur Verfügung. HobbygärtnerInnen finden dort auch ein Gemeinschaftsgartenprojekt vor.

-----

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vielen Dank!**

***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap