Erstbezug - Hofseite Neubauwohnung mit Balkon in sehr guter Lage!

Objektnummer: 9719

Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m²
Nutzfläche:	47,00 m²
Gesamtfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.240,53 €
Kaltmiete (netto)	974,87 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	115,13 €
Heizkosten:	35,20 €
USt.:	115,33 €

Provisionsangabe:

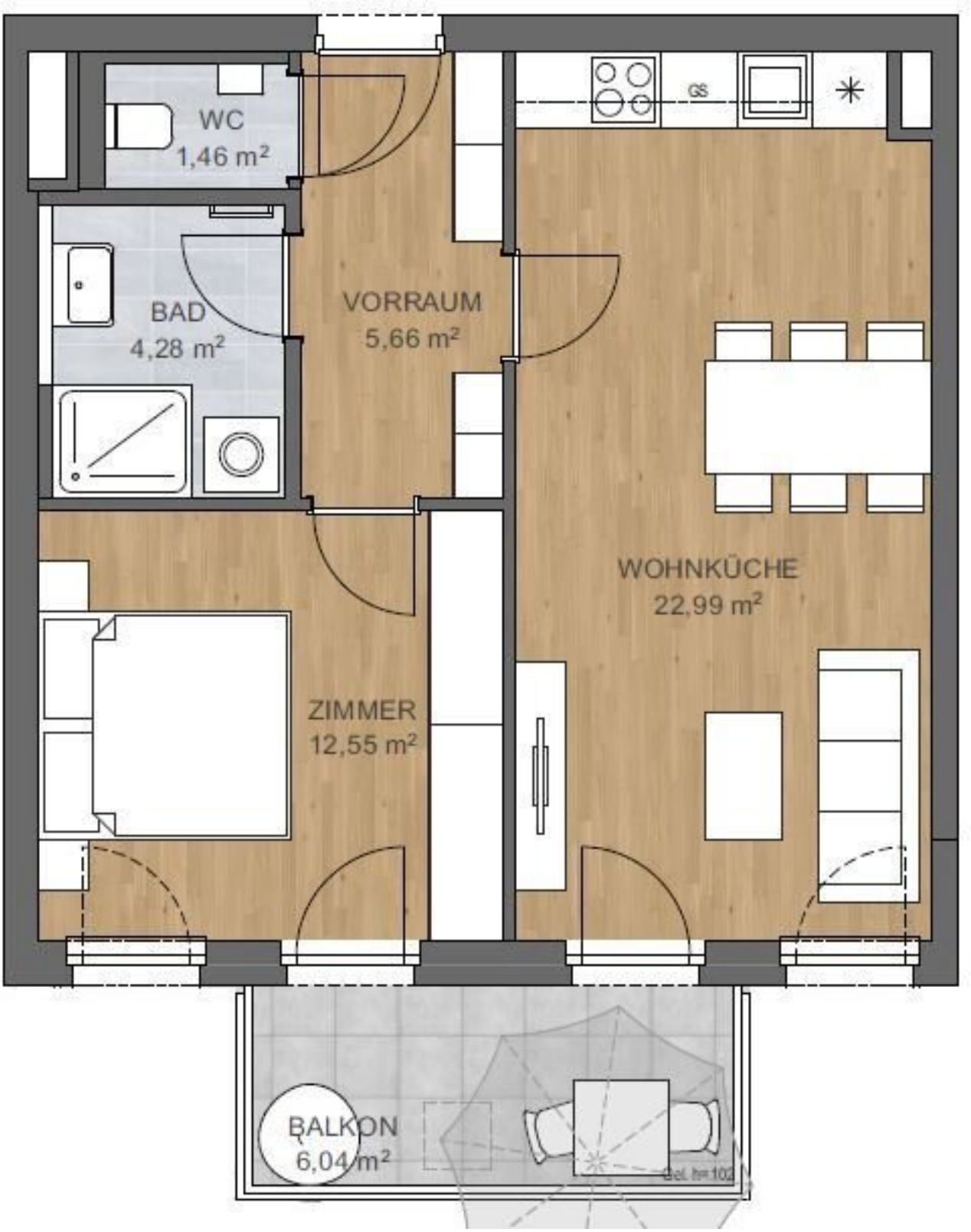
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michal Lizak

Lizak und Partner GmbH
Zahnradbahnstraße 5
1190 Wien

olkshilfe


WC
1,46 m²
BAD
4,28 m²
VORRAUM
5,66 m²
GS
WOHNKÜCHE
22,99 m²
ZIMMER
12,55 m²
BALKON
6,04 m²

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. **41 m²** große **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit **Ost-Balkon** (6 m²) in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Diese, **vor kurzem fertiggestellte, 41 m²** große Wohnung bietet **2 Zimmer: eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC.** Die Küchenzeile ist mittlerweile eingebaut und gut ausgestattet (inkl. Herd, Ofen, GS, Kühlschrank und TK).

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss
- Separates WC
- Balkon hofseitig (6 m²)

(siehe Plan)

Ausstattung:

Diese Wohnung wurde sehr **hochwertig ausgestattet.** In allen Zimmern wurde ein Holzparkett verlegt, der **Nassraum** wurde **hochwertig** verfließt und

mit **Markenamaturen** ausgestattet. Die Wohnung werden mittels **Wärmepumpe (keine Therme)** beheizt.

Zustand:

Das Haus wurde **vor kurzem fertiggestellt**, es handelt sich um einen **Erstbezug**.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines **Neubaus** mit **glatter Fassade.** Das Gebäude wurde vor einigen Wochen fertiggestellt; Elektro- und Wasserleitungen entsprechen dem neuesten Standard. Die **Energieklasse** liegt bei beiden zu nennenden Kennzahlen bei **B und A**.

Lage:

Das Haus ist in einer **ruhigen Wohngegend,** in der Nähe der Krottenbachstraße.

Alle **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich **in unmittelbarer Nachbarschaft.** Eine Reihe von **Allgemein-**und **Fachmedizinern** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Buslinie 35A und die Schnellbahn S45 (Krottenbachstraße) **sehr gut öffentlich angebunden.**

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap