Erstbezug - Hofseite Neubauwohnung mit Balkon in sehr guter Lage!



Objektnummer: 9723
Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Weinberggasse

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:33,81 m²Nutzfläche:41,00 m²Gesamtfläche:41,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 32,80 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.73Gesamtmiete983.03 €Kaltmiete (netto)774.32 €Kaltmiete863.18 €Betriebskosten:88,86 €Heizkosten:28.41 €

USt.: 91,44 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michal Lizak

Lizak und Partner GmbH Zahnradbahnstraße 5 1190 Wien























Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. **34 m²** große **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit **Ost-Balkon** (6,5 m²) in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Diese, vor kurzem fertiggestellte, 34 m² große Wohnung bietet 2 Zimmer: eine großzügige Wohnküche mit optisch abgetrenntem Schlafbereich, ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Küchenzeile ist mittlerweile eingebaut und gut ausgestattet (inkl. Herd, Ofen, GS, Kühlschrank und TK).

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und WM-Anschluss
- Balkon hofseitig (6,5 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 **2. 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