

## Moderne 2 Zimmer Wohnung mit 12 m<sup>2</sup> Balkon am Wienerberg



**Objektnummer: 80704**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zelda-Kaplan-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.048,99 €
Kaltmiete (netto)	806,63 €
Kaltmiete	953,63 €
Betriebskosten:	147,00 €
USt.:	95,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



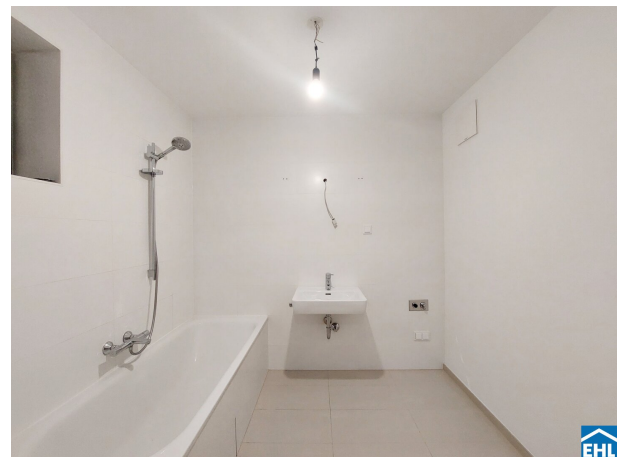
**Egon-Adrian Toth, B.A.**

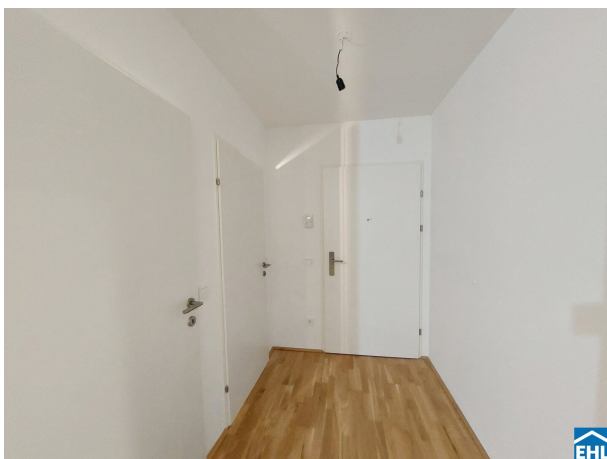
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at









Zelda-Kaplan-Weg 8  
1100 Wien



**3. Stock**  
**Top 38**

Wohnfläche	55,76 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>55,76 m<sup>2</sup></b>

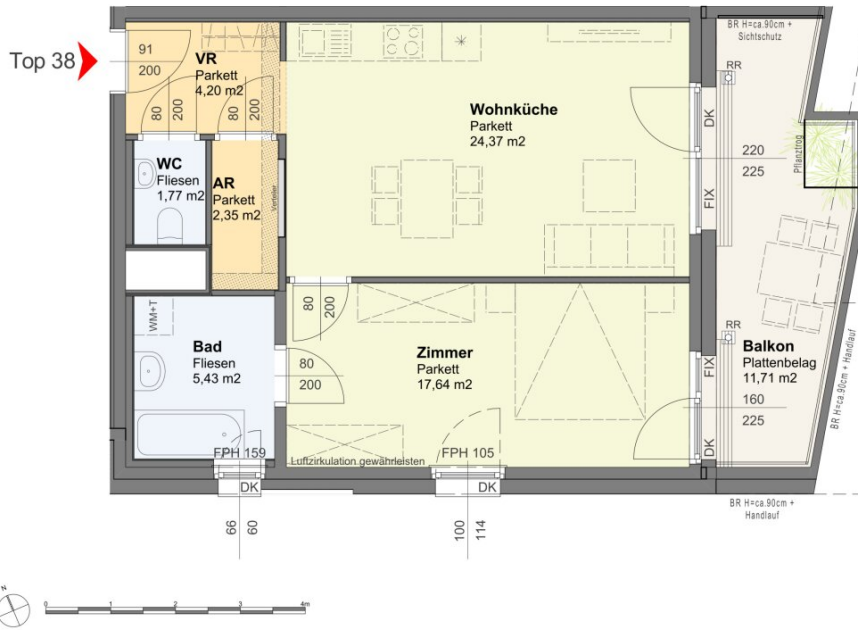
Balkon:	11,71 m <sup>2</sup>
Terrasse:	0,00 m <sup>2</sup>
Garten:	0,00 m <sup>2</sup>

ER 3\_05 2,03 m<sup>2</sup>

Unverändliche Parkette, Anstriche sind nach  
Bauvorschrift (siehe Baubestimmungen) herzu-  
stellen und herstellender Subunternehmer verantwort-  
lich.  
Alle Maße sind im Zentimeter.  
Bewehrungsmaß und Bewehrungsarten,  
Bewehrungsabstände sind auf DK, DR,  
Längen-, Höhen- und Flächenangaben  
entsprechend der Zeichnung anzugeben.  
Beschriftete Terrassen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bebauung von  
Erdgeschoss- oder oberer  
Nutzfläche anwendbar!

Die Eintragung im Grundbuch  
Bauverbot, Erwerb, Kauf  
ist gültig über und außer

Datum: **EHL**



- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| AR Abstellraum                | OK Oberkante                |
| BA Bodenablauf                | PH Parapethöhe              |
| BR Brüstung                   | RH Raumhöhe                 |
| D Drehfenster                 | RR Regenrohr                |
| DK Drehklapp-Fenster          | RRV Regenrohrverzug         |
| DUK Deckenunterkante          | STUK Sturzunterkante        |
| FIX Fixverglasung             | WM+T Waschmaschine-Trockner |
| FL Frischluftnachströmelement | (vorgesehener Standort)     |
| GEL Geländer                  | VK Vorderkante              |
|                               | Rigi (Entwässerungsrinne)   |

Die Fenster- und Fenstertürmaße beziehen sich auf die Architekturlinien. Alle angezeichneten Bäume sind Pflichtbäume bzw. Ersatzpflanzungen. Lage der Regenrohre (RR) und Rigole noch nicht endgültig. Abgehängte Decken/Poteries nach Erfordernis. Raumhöhe bei abgehängten Decken/Poteries min. 2,1m

## Objektbeschreibung

### **Moderne 2 Zimmer Wohnung mit 12 m<sup>2</sup> Balkon am Erholungsgebiet Wienerberg**

Beim Erholungsgebiet Wienerberg, mit dem idyllischen Wienerbergteich, entstanden drei neue Wohngebäude mit insgesamt 136 Wohneinheiten. Angrenzend an den Otto-Benesch-Park, fügen sich die modernen Wohngebäude mit den großzügigen Freiflächen ideal in die grüne Umgebung ein. Das vielfältige Angebot an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, sowie die geplante Verlängerung der U-Bahnlinie U2, verleihen dem Standort zusätzliche Attraktivität. Einkaufsmöglichkeiten sind in der nahen Umgebung, speziell durch die Wienerberg City, gegeben. Durch die optimale Anbindung an die Süd-Autobahn (A2) ist man zudem schnellstmöglich außerhalb der Stadt.

Die Wohnung selbst befindet sich in der 3. Etage und gliedert sich in eine geräumige Wohnküche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Vom Wohn- und Schlafzimmer gelangt man auf den rund 12 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

#### **Die Ausstattung:**

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Nassräume sind verflies
- Einbauküche mit Geräten
- Fußbodenheizung (Anschluss an die Fernwärme)
- Kinderspielplatz und Indoor Kinderspielraum
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Allgemeiner Saunabereich

Das Objekt ist nicht barrierefrei!

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 1
  
- Autobus: 15A, 65A, 7B

Strom, Warmwasser und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautio, Vertragserrichtungskosten

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 <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

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.