

**Am Rosenhügel- Neuwertige Etagenwohnung mit Balkon
in 1230 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



Objektnummer: 19116

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,77 m ²
Nutzfläche:	95,40 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	2.075,06 €
Kaltmiete (netto)	1.657,86 €
Kaltmiete	1.843,04 €
Betriebskosten:	185,18 €
Heizkosten:	27,26 €
USt.:	204,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel









Anlage 2.1.1a



- 01 Vorraum
14,71 m²
- 02 Zimmer 1
11,55 m²
- 03 Zimmer 2
13,30 m²
- 04 Wohnküche
34,00 m²
- 05 Abstellraum
3,14 m²
- 06 Bad
5,17 m²
- 07 WC
1,90 m²

Wohnnutzfläche
83,77 m²

01 02 03 04 05 10

Top 22

**Haus
Buena**

4. Obergeschoß
+ 3 Zimmer
+ Balkon 11,70 m²
+ Kellerabteil 4,97 m²

Lage im
Gebäude



Lage im
Gelände



08 Balkon
11,70 m²

Freifläche
11,70 m²

Stand:
Jänner 2016

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungstand und können ausführungsbefehrig geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Für Möbelembauten sind Naturmaße zu nehmen.
* Raum mit abgehängter Decke.



Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage – 84 m² Wohnfläche inkl. Balkon und Garage
!

Diese stilvolle und sehr gut geschnittene Wohnung bietet 84 m² Wohnfläche sowie einen 11,7 m² großen Balkon und einen Garagenplatz. Sie befindet sich in einem 2018 erbauten qualitativ hochwertigen Gebäude und verfügt über Fußbodenheizung und Deckenkühlung für höchsten Wohnkomfort. Weiters bietet die moderne Wohnanlage einen Fitnessraum, eine Saunalandschaft und einen Partyraum für private Feste. Die sehr grüne und geschmackvoll gestaltete Parkanlage lädt zum Verweilen ein und ihre Kinder können sich auf dem großzügigen Spielplatz austoben.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer – einladender Eingangsbereich
- Großzügige Wohnküche – offene Gestaltung mit viel Licht
- Zwei Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- Modernes Badezimmer – mit hochwertiger Ausstattung
- Separates WC – für mehr Komfort
- Balkon (11,7 m²) – perfekt zum Entspannen
- Abstellraum

Weitere Highlights:

- Qualitativ hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung/Deckenkühlung
- Parkplatz in der Tiefgarage

- Top-Lage – begehrte Wohngegend mit guter Infrastruktur

Diese Wohnung kombiniert modernes Wohnen auf höchsten Niveau , mit bester Lage und hoher Lebensqualität.

Preis : Der aktuelle Mietpreis inkl. BK, Lift, Kühlung, Garagenplatz und Mwst., beträgt Euro: **2.075,06.-**

Die aktuellen Warmwasser und Heizkosten betragen Brutto Euro 116,55.-

Interesse?

Für mehr Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Hr. Martin Loibelsberger gerne unter der Telefonnummer 066475038825 zur Verfügung.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap