Neuwertig | 44 m² | 2 Zimmer | Terrasse | Grünblick | Garage

Objektnummer: 1440

Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosentalgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	744,34 €
Kaltmiete	853,57 €
Betriebskosten:	109,23 €
USt.:	96,43 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

2,1m

BÜRO 22

Immobilienvermittlung neu er leben

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Modernes Wohnhaus (2022) in ruhiger Wohnlage mit wunderbarem Grünblick in den Dehnepark
- Gesamt 43,8 m², hochwertige Ausstattung, zwei Zimmer, Bad, WC, Vorraum, Terrasse, Garagenplatz
- Befristete Hauptmiete (5 Jahre) inkl. Garage, Betriebskosten und Steuern EUR 950,- p.m.,
- Die aktuelle Einstufung für Heizung/Kühlung/Warmwasser (ISTA) beträgt EUR 60,40 p.m.
- Virtueller Rundgang unter https://my.matterport.com/show/?m=YUs2PnWBdok

Die **ausführliche Beschreibung:**

Die 2022 fertig gestellte **Wohnhausanlage** befindet sich in der Rosentalgasse, direkt am westlichen Ende des Dehneparks und bietet dank ihrer Südost Ausrichtung einen wunderbaren Grünblick. Errichtet nach modernsten Standards in hochwertiger und ökologischer Bauweise, erfolgt die Heizung, Kühlung und Warmwasser-Aufbereitung über eine zentrale Erdwärmeanlage.

Die **Wohnung** liegt im 1. Dachgeschoß (straßenseitig 2. Obergeschoß) und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Sie besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Markenküche (inkl. aller Geräte) und Ausgang auf die rund 12 m² große Terrasse, einem Schlafzimmer mit direkt angeschlossenem Badezimmer (inkl. Waschmaschinen-Anschluss), einem Vorraum sowie einem separaten WC mit Handwaschbecken.

Für angenehmes Raumklima sorgt eine Fußbodenheizung über Erdwärme, die im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden kann. Alle Fensterflächen sowie die Terrassentüre verfügen über elektrisch betriebenen, außenliegenden Sonnenschutz.

Ein rund 3 m² großes **Kellerabteil** sowie ein **Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage**

sind im Mietumfang enthalten, ein Fahrradabstellraum steht selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Trotz der **wunderbaren Grünruhelage** ist das Wichtigste dennoch in wenigen Minuten erreichbar: Sowohl individuell (Linzer Straße) als auch öffentlich (Straßenbahnlinie 49, Autobuslinie 47B) ist man gut angebunden, in fußläufiger Nähe finden sich neben den üblichen Nahversorgern natürlich auch viele Freizeitmöglichkeiten - allen voran der Dehnepark und das Hütteldorfer Bad.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <550m
Apotheke <600m
Klinik <1.625m
Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen
Schule <825m
Kindergarten <1.525m
Universität <2.075m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <575m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <3.425m

Sonstige
Geldautomat <550m
Bank <550m
Post <1.550m
Polizei <625m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <550m
U-Bahn <1.050m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap