

## **Familienraum - Reihenhaus im grünen Wildgarten mit mehreren Freiflächen**



**Objektnummer: 41049**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

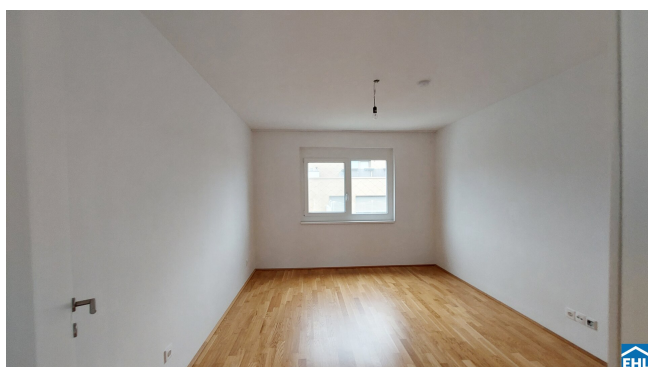
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Emil-Behring-Weg                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 114,64 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 114,64 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 10,47 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,61 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Gesamtmiete                   | 1.890,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.441,89 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.718,18 €                       |
| Betriebskosten:               | 276,29 €                         |
| USt.:                         | 171,82 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

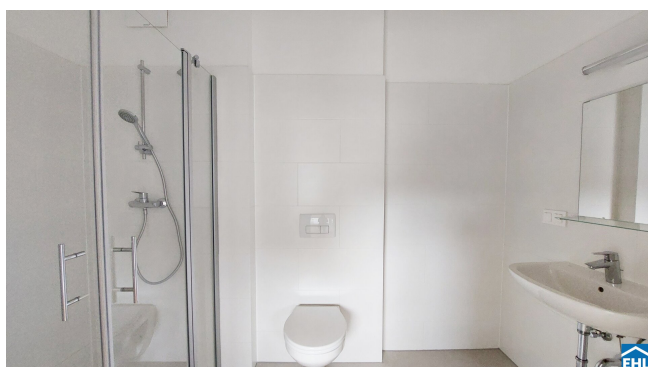
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



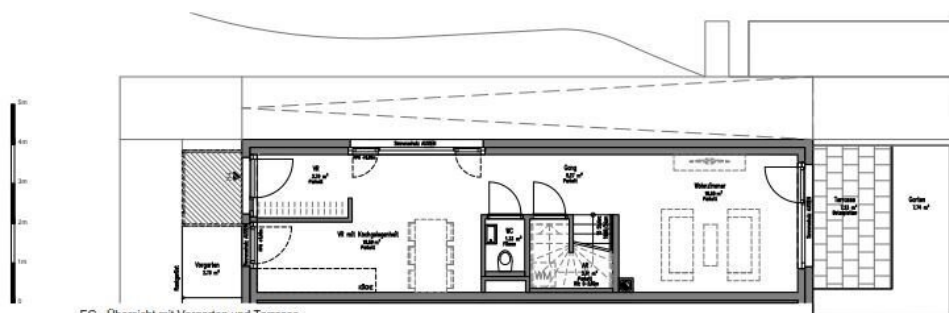




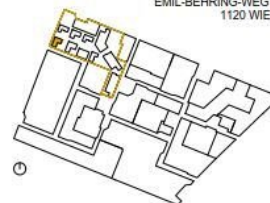








EMIL-BEHRING-WEG 5  
1120 WIEN



BP 02 - LOTTCHEN B



HAUS 4 SEITE 1/2

EG, 10G, 20G

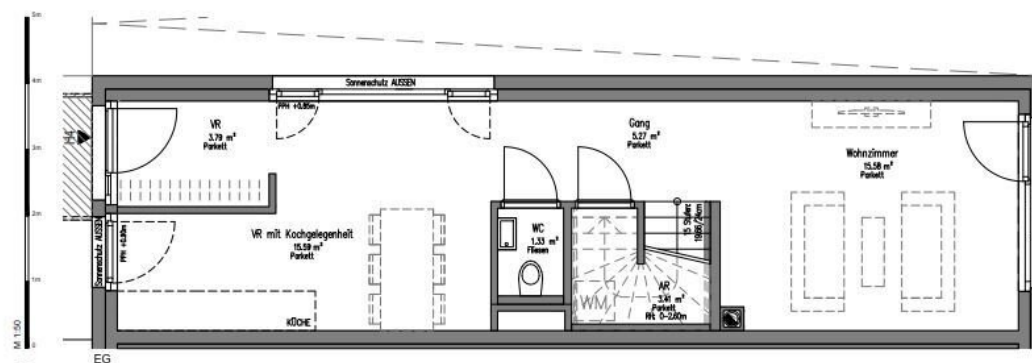
|              |                 |
|--------------|-----------------|
| ZIMMERANZAHL | 4               |
| WOHNFLÄCHE   | 114.64 m²       |
| LOGGIA       | -               |
| BALKON       | -               |
| TERRASSE     | 7.23 + 12.66 m² |
| GARTEN       | 2.73 + 7.74 m²  |
| KELLERABTEIL | 0.0022 3.45 m²  |

27.02.2020

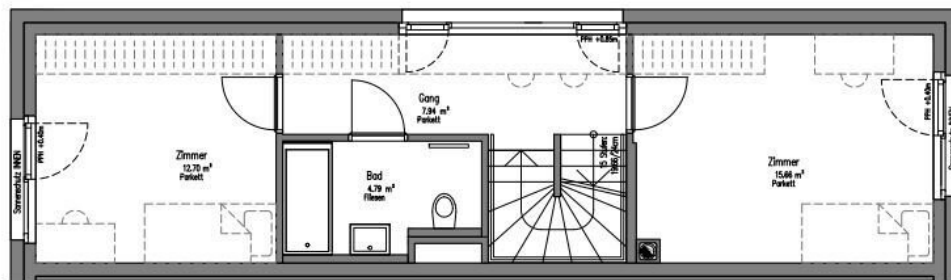
Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.arel.at

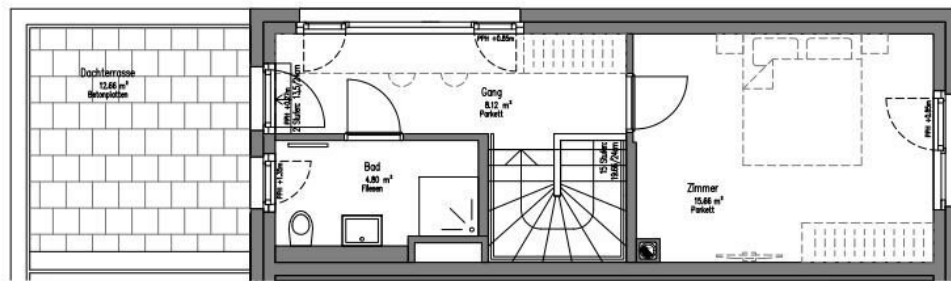
EIN PROJEKT DER



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



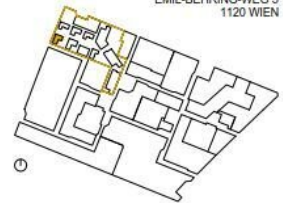
10G



20G



EMIL-BEHRING-WEG 5  
1120 WIEN



BP 02 - LOTTCHEN B



#### HAUS 4 SEITE 2/2 EG, 10G, 20G

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| ZIMMERANZAHL | 4               |
| WOHNFLÄCHE   | 114.64 m²       |
| LOGGIA       | -               |
| BALKON       | -               |
| TERRASSE     | 7.23 + 12.66 m² |
| GARTEN       | 2.73 + 7.74 m²  |
| KELLERABTEIL | 200.02 3.45 m²  |

27.02.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.ars.at

EIN PROJEKT DER



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Stämmiche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgesehen sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### **Familienraum - Reihenhaus im grünen Wildgarten mit mehreren Freiflächen**

Dieses großartige Wohnprojekt im 1120 Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich sowohl durch die ruhige und naturverbundene Lage in der Umgebung des Lainzer Tiergartens und Schloss Schönbrunn als auch durch die Nähe zur Innenstadt aus. Auf einem Areal von etwa 11 Hektar werden urbanes, modernes und familienfreundliches Wohnen in Einklang gebracht. Direkt in der Wohnhausanlage befinden sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten (Billa) sowie ein Restaurant.

Das Reihenhaus gliedert sich in drei Stockwerke. Im Erdgeschoß befindet sich eine Küchenzeile mit Essbereich, ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, ein WC, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein Vorraum. Im 1. Obergeschoß finden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Das zweite Obergeschoß gliedert sich in ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine westlich ausgerichtete Terrasse

### **Ausstattung:**

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom

- Ein Autoabstellplatz kann optional für 90,- brutto im Monat angemietet werden (Warteliste)
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

**Befristung:** 3 Jahre, 6 Monate, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

**Lage:**

Zehn Minuten mit dem Rad zu Schloss Schönbrunn,

ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt

ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof

Supermarkt (Billa), Pizzeria, Kindergarten im Wohnprojekt

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn Hetzendorf

S-Bahn Atzgersdorf

Bus 63A oder 58A

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.