

## Wohnen im grünen Oberlaa mit direkter U1-Anbindung



Muster Wohnraum

**Objektnummer: 36892**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Susi-Nicoletti-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	919,00 €
Kaltmiete (netto)	711,10 €
Kaltmiete	835,45 €
Betriebskosten:	124,35 €
USt.:	83,55 €
Provisionsangabe:	

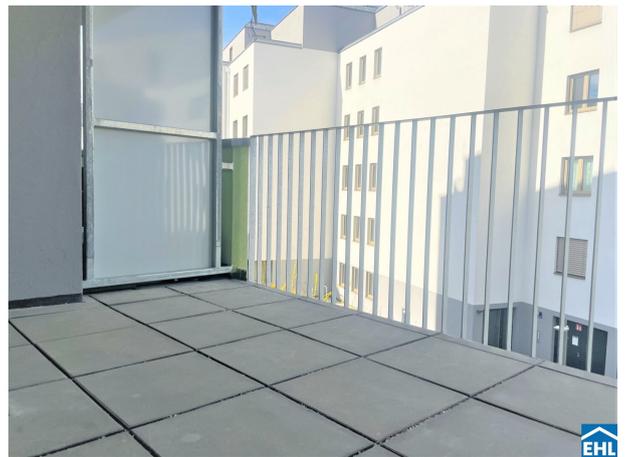
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

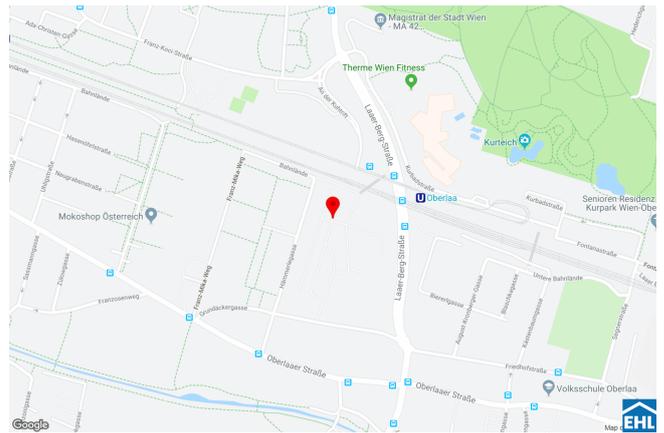
## Ihr Ansprechpartner

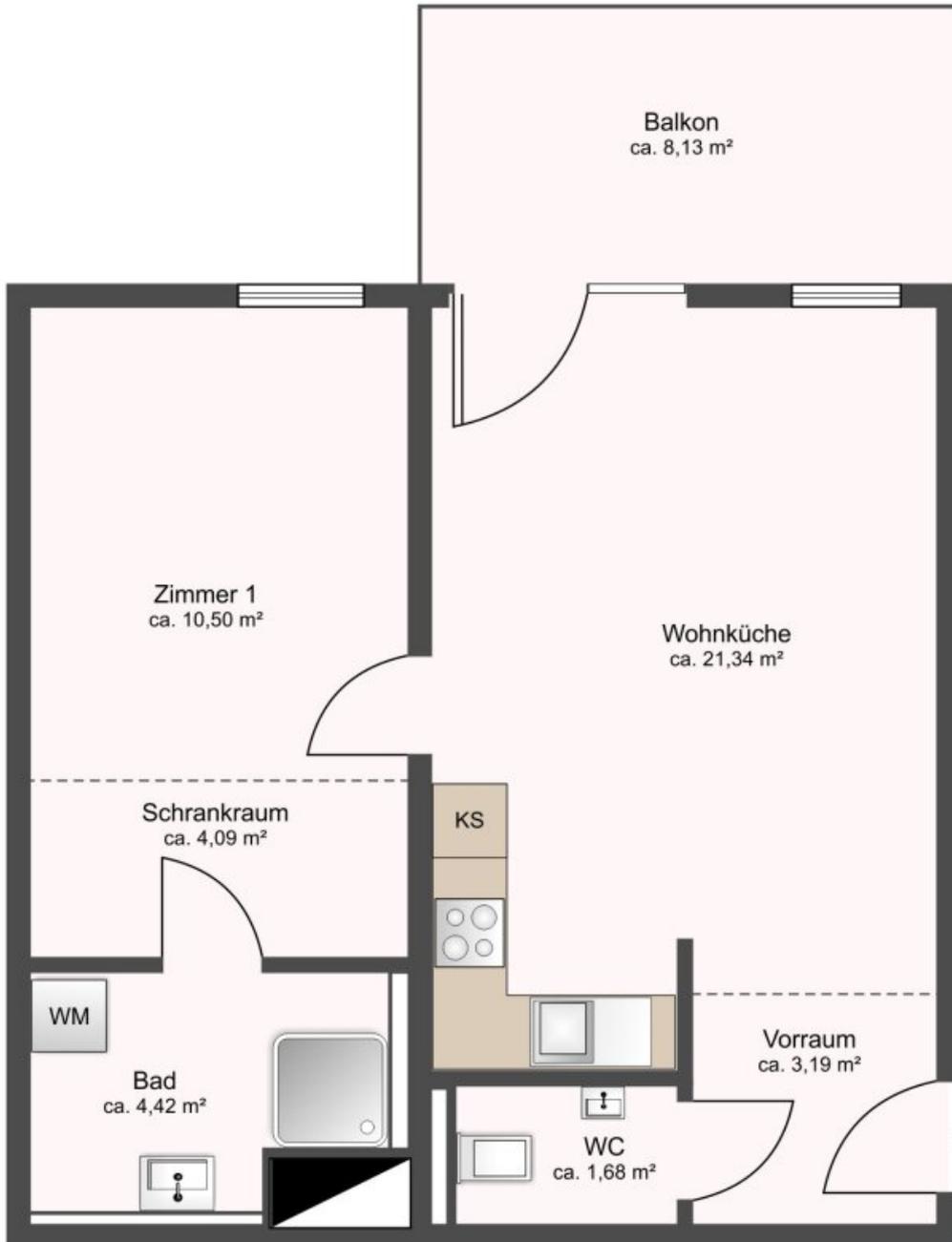


Andreas Minarik









4. Obergeschoss Top 634



## Objektbeschreibung

### Wohnen im grünen Oberlaa mit direkter U1-Anbindung

Im Süden Wiens, in direkter Nachbarschaft des Kurpark Oberlaa, entstand diese moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 119 Wohnungen.

Das an der Wiener Stadtgrenze gelegene Oberlaa ist aufgrund seiner zahlreichen Heurigen und der Therme Wien mitsamt der Kurkonditorei Oberlaa, als grünes und ruhiges Naherholungsgebiet bekannt. Durch die naheliegenden Parks und Grünflächen, die guten Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und eine perfekte Anbindung in das Stadtzentrum, überzeugt dieses Projekt mit einzigartiger Wohnqualität.

Um das Ganze abzurunden, bietet die Anlage eine Vielzahl von Kinder- und Jugendspielflächen an, welche unter anderem mit Volleyballnetzen, Slacklines und Hängematten ausgestattet sind.

Die Wohnung selbst befindet sich im 4. Obergeschoß und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen Vorraum. Der westseitige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

#### Ausstattung

- Moderne und vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen

Ein Keller, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, sowie ein Lift befinden sich im Haus. Optional können in der hauseigenen Tiefgarage Stellplätze angemietet werden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U1 "Oberlaa"

Buslinie 226, 227, 266, 17A, 70A

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <500m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <250m

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.