

**\*Leo am Teich\* - Jetzt einziehen & später kaufen!**



**Objektnummer: 5387/7600**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,82 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Gesamtmiete	1.038,72 €
Kaltmiete (netto)	785,18 €
Kaltmiete	944,29 €
Betriebskosten:	159,11 €
USt.:	94,43 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH

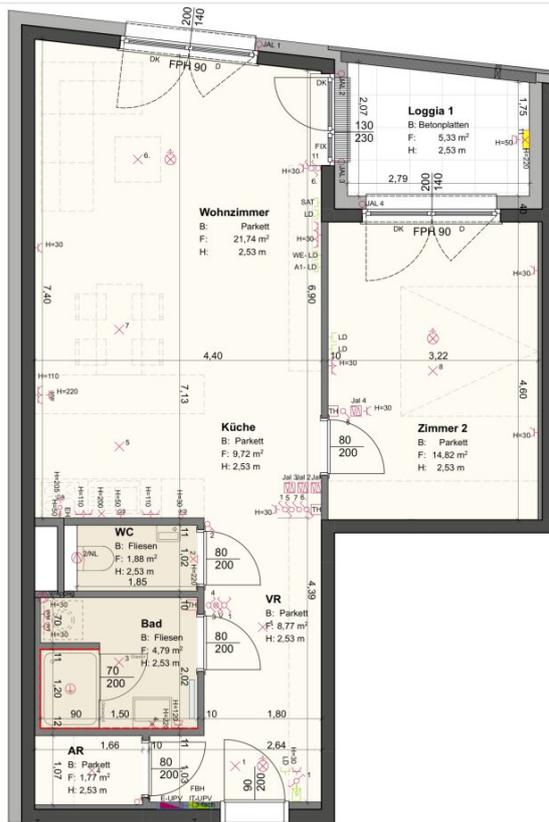












Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht geliefert. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

SEITE 1/2

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 68 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



ZIEGELHOFSTRASSE 70

TOP:	6
GESCHOß:	1. Obergeschoß
Wohnfläche	63,49m <sup>2</sup>
Loggia	5,33m <sup>2</sup>
WNFL gesamt	68,82m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,28m <sup>2</sup>

STAND: 06.09.22  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER  
GERN  
PLUS.** **MAST** IMMOBILIEN

## LEGENDE

### Starkstrom

	Schuko-Steckdose 1-fach
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
	Rasier-Steckdose
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
	CEE-Steckdose 5polig
	Schuko-Steckdose schaltbar
	Ausschalter
	Ausschalter 2-pol.
	Ausschalter 3-pol.
	Serienschalter
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Doppel-Wechselschalter
	Taster 1-fach
	Thermostat
	Rauchmelder Batteriebetrieben

### Medien/Schwachstrom

	Klingeltaster SPA
	GSA Audio-Innensprechstelle
	A1-Telekom-Leerdose
	SAT-Leerdose
	WE-Leerdose
	Leerdose
	Medienverteiler

	Dimmer-Schalter
	Dimmer-Taster
	Kontroll-Schalter
	Jalousie-Drehschalter
	Drehzahlsteller
	Lampen-Wandauslaß
	Lampen-Deckenauslaß
	Strahler mit Beweg.-Melder
	Stromanschluss 3polig
	Stromanschluss 5polig
	Jaousie-/Motoranschluss
	E-Herdanschluss
	Doppeltaster
	Jalousie-Schalter
	UP- Anschlussdosen 5 pol.
	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
	E-Verteiler

### Abkürzungen

KS	Kühlschrank
EH	Elektro-Herd
DA	Dunstabzug
GS	Geschirrspüler
MW	Mikrowelle
WM	Waschmaschine
WT	Wäschetrokner

### Planbeschriftung

DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
	Elektro Handtuchheizkörper
	Fußbodenheizungsverteiler
	Verfliesung OK bündig mit Türzarge
	Fenster mit Parapet
	Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 08 0870  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



SEITE 2/2

**GERNER  
GERN  
PLUS.** **MAST** IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### **\* Leo am Teich\* - Jetzt mieten – später kaufen!**

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, doch die derzeitige Zinspolitik erschwert Ihnen den Immobilienkauf?

**Dann sind Sie hier richtig! Wie wäre es mit der Option jetzt zu mieten und später zu kaufen? – und das zu einem bereits fix vereinbarten Kaufpreis!**

In der aufstrebenden Donaustadt erwartet Sie ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage – sofort beziehbar! Die Liegenschaft überzeugt durch ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Erholung. Der Badeteich Hirschstetten ist direkt vor der Tür – mehr Natur ist kaum möglich!

Mietkaufmodell:

- fix vereinbarter Kaufpreis
- Immobilienkauf bereits 2029 möglich!
- Mietzinsvorauszahlung ab nur rund 1.000 €/m<sup>2</sup>
- Anrechnung der gesamten Mietzinsvorauszahlung UND 75% des reduzierten Netto – Hauptmietzins
- Sie kommen Ihrem Traum einer Eigentumswohnung somit mit jeder Mietzahlung näher!
- Gerne schicken wir Ihnen ein Berechnungsbeispiel

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund – keine Pacht!

Highlights der Liegenschaft:

- Provisionsfrei!

- Elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstores
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Glasfaserinternet für modernste Ansprüche
- Tiefgaragenstellplatz um 140 €/Monat anmietbar

Lage: Urban leben – grün genießen

Die Ziegelhofstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (U2, sowie Bus- und Straßenbahnlinien) sind rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Badeteich Hirschstetten, die Alte Donau und zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung an.

Hier wohnen Sie mit bester Lebensqualität – sofort beziehbar und zukunftssicher!

Details Wohnung Ziegelhofstraße 70 Top 6:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über **63,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 5,33 m<sup>2</sup> große Loggia.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 8,77 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 31,46 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,82 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 4,79 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,88 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,77 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 5,33 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,28 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich um 140 € angemietet werden.

Der Kaufpreis bei Sofortkauf beträgt 337.421 €

Bei Mietkaufoption beträgt die Mietzinsvorauszahlung: 63.490,00 €

Der monatliche Nettomietzins beträgt 785,18 €

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 2-Zimmer-Wohnungen sowie nähere Details dazu.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <475m

Klinik <825m

Krankenhaus <2.950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <100m

Universität <3.050m

Höhere Schule <3.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.425m

**Sonstige**

Bank <725m

Geldautomat <525m

Post <800m

Polizei <875m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.175m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap