

## **Tolle Neubauwohnung in Toplage mit Freifläche und Garage!**



**Objektnummer: 17230**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

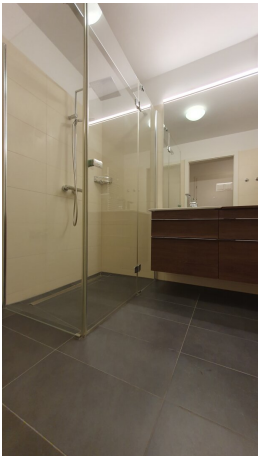
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.497,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.245,01 €
<b>Kaltmiete</b>	1.360,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,90 €
<b>USt.:</b>	136,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



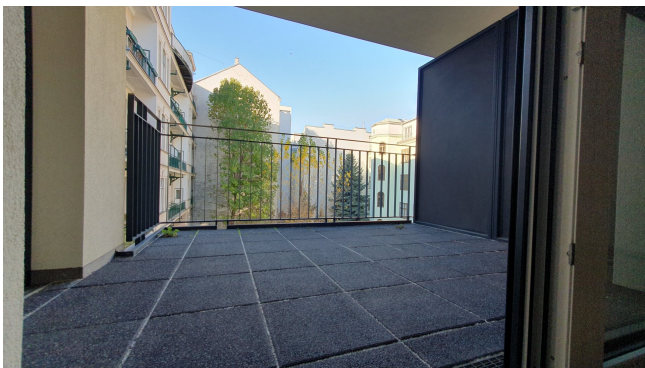
**Mag. Hannes Engel**









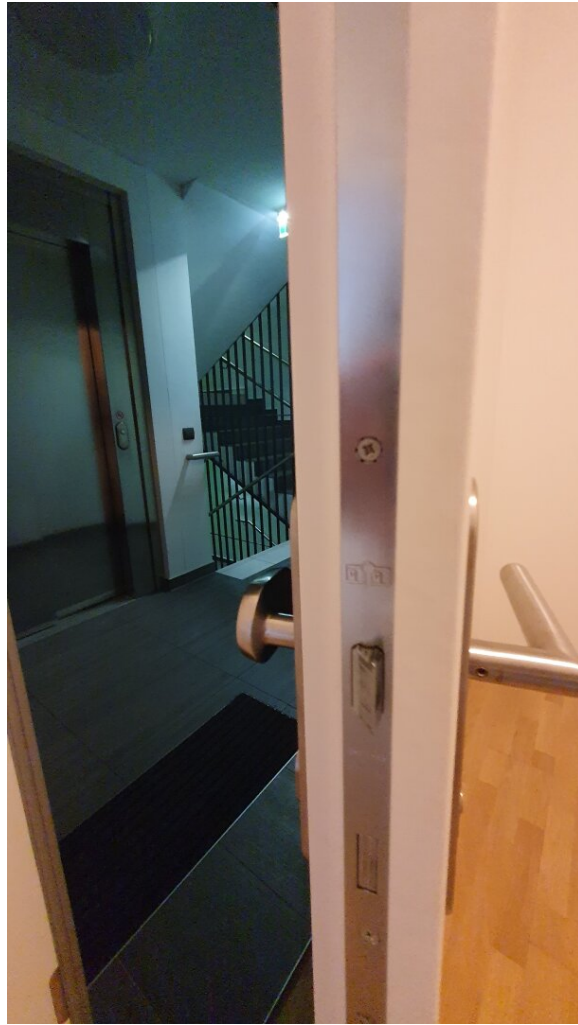








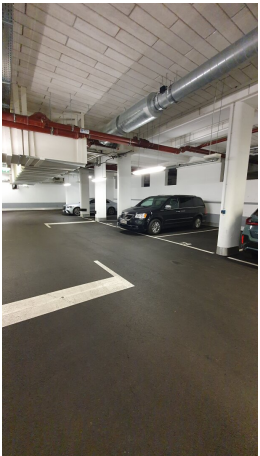


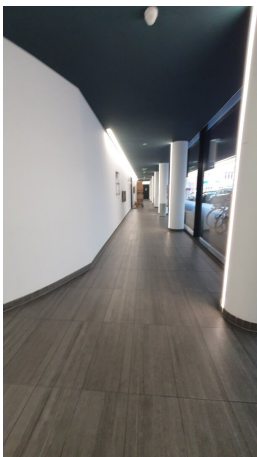






















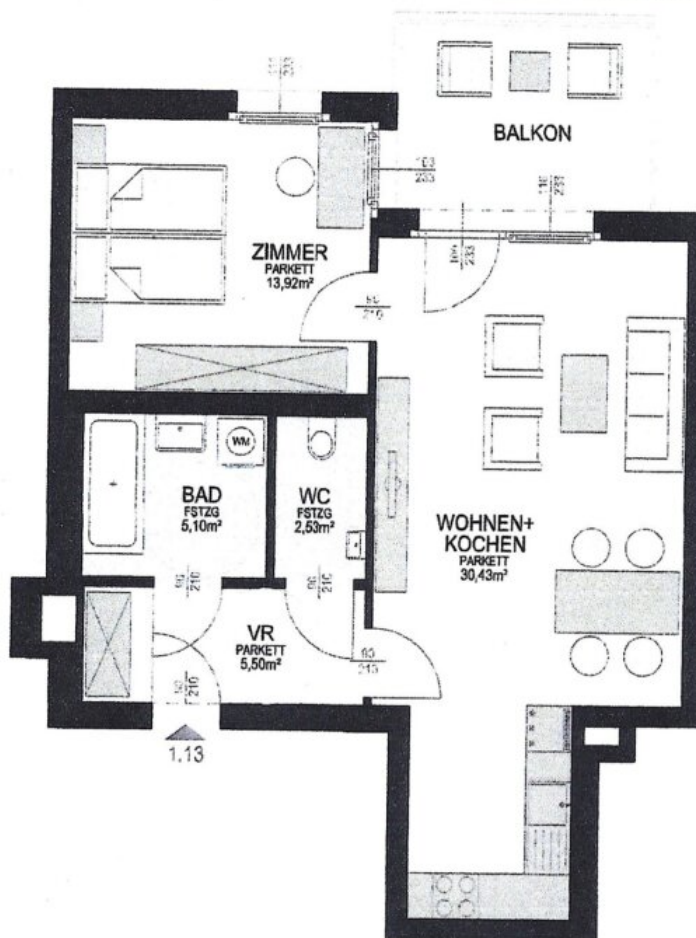
### 3. OBERGESCHOSS | Stiege 1

TOP 1.13: 57,48 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,72 m<sup>2</sup>

GARAGE:  
KFZ Stellplatz 1.UG/07<sub>nr</sub>

West-Garten-seite

Kellerabteil nr. 18





## Objektbeschreibung

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über unser Angebot zu verschaffen.

### Tolle Neubauwohnung in Toplage mit Freifläche und Garage!

#### Lage:

Die Wohnung liegt im beliebten 9. Bezirk, nur wenige Schritte von der Alser Straße und dem AKH entfernt. Die Umgebung bietet ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Cafés und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel (U6, Straßenbahn 43/44) sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für ideale Anbindung.

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **Architektengeplante Topwohnung mit idealer Raumanordnung**
- **schöne Terrasse direkt vom Wohnraum aus begehbar**
- **absolute Ruhelage**
- **sehr guter, neuwertiger Gesamtzustand** (wie Erstbezug)
- Hochwertige, **voll ausgestattete Küche (Miele)**
- Geschmackvolle Sanitärräume
- **Beschattung** (Rollläden) in der gesamten Wohnung
- **Klimaanlage** in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung

- Garagenplatz anmietbar (EUR 190 pro Monat)

Bemerkenswert ist auch die Infrastruktur im Wohnhaus:

- Fitnessbereich mit Außenfläche (Benützung im Mietpreis enthalten)
- Gästelounge (um EUR 36.- pro Nacht anmietbar - nach Verfügbarkeit)
- Eventbase (Seminarraum um EUR 6.- pro Stunde anmietbar - nach Verfügbarkeit)
- Sauna und Infrarotkabine ebenfalls nach Verfügbarkeit buchbar.

**Bitte beachten Sie:**

die Wohnung befindet sich in der dritten Etage des Gebäudes.

Die Akontozahlungen für Heizung, Wasser & Warmwasser betragen derzeit EUR 69,68 (Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch).

Ein Garagenplatz ist dieser Wohnung zugeordnet (EUR 190.- pro Monat)

**Die Gesamtmiete inkl. Akontozahlungen für Heizung, Wasser & Warmwasser sowie Garagenplatz beträgt somit EUR 1.756,68**

die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich.

Bitte kontaktieren Sie mich für einen Besichtigungstermin

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Herr **Mag. Hannes Engel**

Bitte kontaktieren Sie mich unter **0664 - 42 52 062** oder [he@engelreal.at](mailto:he@engelreal.at)

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

**engelreal.at**

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**



Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap