

Ideale Infrastruktur: Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Außenflächen in sehr gepflegtem Wohnhaus



Vorraum ca. 8,81 m²

Objektnummer: 5521

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien, Landstraße |
| Baujahr: | 2010 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 96,58 m² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 58,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,45 |
| Gesamtmiete | 1.906,84 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.580,00 € |
| Kaltmiete | 1.733,49 € |
| Betriebskosten: | 153,49 € |
| USt.: | 173,35 € |
| Provisionsangabe: | |

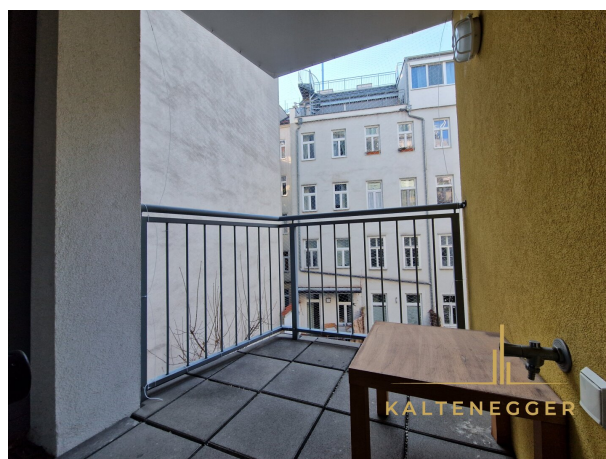
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



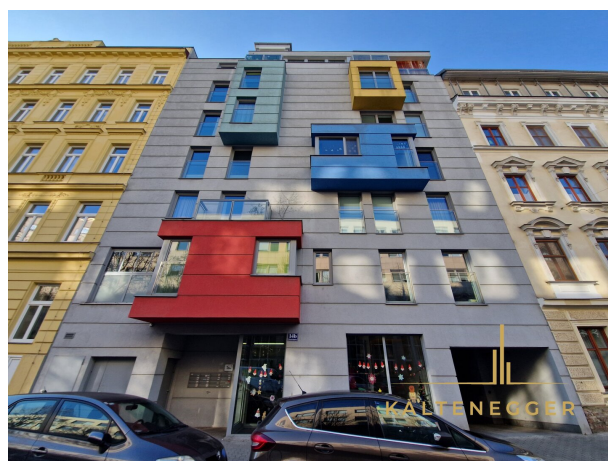
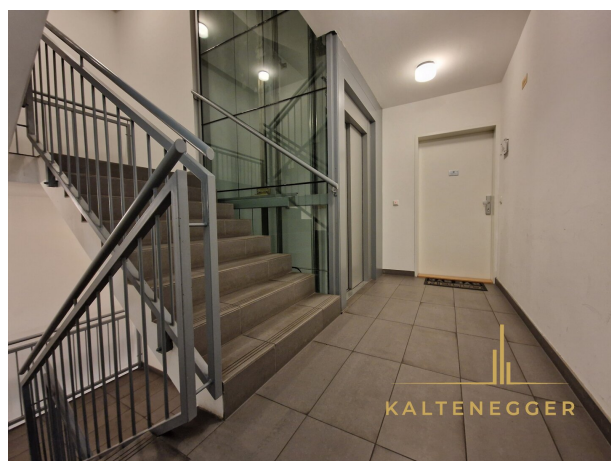
Pia Zobok

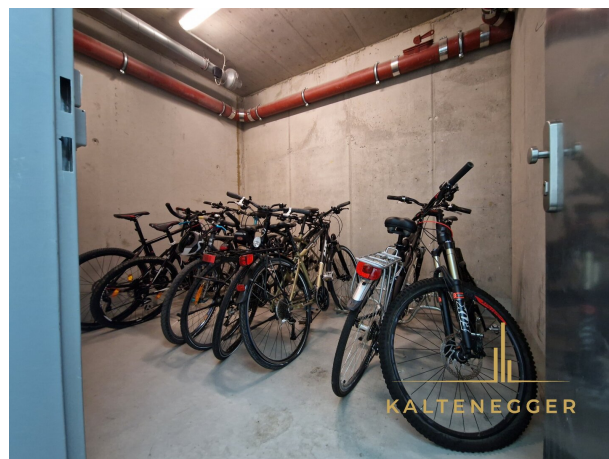
Kaltenegger Realitäten GmbH















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese äußerst gepflegte ca. 96,58 m² große 4-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine ausgezeichnete Infrastruktur wünschen.

Eine Besonderheit: Genießen Sie je nach Lust & Laune Ihre Zeit auf den 2 Außenflächen - die Loggia ist südwestlich ausgerichtet mit Blick auf den ruhigen Innenhof, die Terrasse ist nordöstlich ausgerichtet mit Blick auf die Einbahnstraße.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 8,81 m²
- WC ca. 1,86 m²
- Zimmer ca. 16,59 m² mit Ausgang auf die Loggia ca. 4,33 m²
- Zimmer ca. 21,44 m² mit Ausgang auf die Loggia ca. 4,33 m²
- Küche ca. 5,06 m²
- Vorraum ca. 4,75 m²
- Badezimmer ca. 6,17 m²
- Zimmer ca. 16,52 m²
- Zimmer ca. 15,38 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 1,85 m²

plus Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 96,58 m² zuzüglich der Loggia und der Terrasse.

Die **Küche** beinhaltet ein Waschbecken, einen Geschirrspüler, ein Elektrokochfeld, eine Umluft, ein Backrohr, sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach.

Das **Badezimmer** ist mit einer Dusche und einem WC bestückt, die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Trockner zu platzieren ist gegeben. Ein **2. WC** mit einem Handwaschbecken befindet sich separat.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines 7. stöckigen Hauses, welches ca. 2010 errichtet wurde.

Aktuell wird die Wohnung noch bis Ende Februar als Büro genutzt.

Highlights:

- **Südwestlich ausgerichtete Loggia:** Ob zur Entspannung & Erholung oder auch nur um die Wäsche aufzuhängen oder sich um ein kleines Blumenbeet zu kümmern - sie dient zur vielfältigen Nutzung. Durch die Ausrichtung zum Innenhof des Hauses erleben Sie hier viel Ruhe.
- **Nordöstlich ausgerichtete Terrasse:** Kurz frische Luft schnappen oder einfach nur für eine kleine Auszeit zwischendurch - 2 Außenflächen in 2 unterschiedlichen Himmelsrichtungen sind purer Luxus.
- **Ideale Raumaufteilung:** 4 Zimmer, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier haben Sie ausreichend Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse.
- **Kellerabteil:** Genügend Stauraum in der Wohnung und im Kellergeschoss des Hauses. Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.
- **Barrierefreiheit:** Mittels dem Personenaufzug erleben Sie einfache Erreichbarkeit der Wohnung und des Kellers, der Zugang zur Wohnung wird einem besonders komfortabel gemacht.
- **Fußbodenheizung:** Immer ein wohliges Gefühl, alle Räume sind separat zu schalten.

- **Elektrisch betriebene Rollläden:** Die südwestseitig gelegenen Fenster, welche in den Innenhof gerichtet sind, sind mit Rollläden ausgestattet um sich an heißen Sommertagen ein klein wenig vor der Hitze zu schützen.
- **Parkplatzsuche adé:** Auf Wunsch kann gerne ein Tiefgaragenparkplatz angemietet werden.
- **2 Kinderwägen-, & Fahrradabstellräume:** Einer im Erdgeschoss, einer im Kellergeschoss. Ideale Abstellmöglichkeit auch für den Scooter wenn Sie oder Ihre Kinder mit diesem unterwegs sind.
- **Grüne Oase:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - die Prater Hauptallee befindet sich in unmittelbarer Umgebung und lässt Herzen höher schlagen.
- **TOP Infrastruktur:** Die U3 ist zu Fuß äußerst schnell zu erreichen, mit dem Auto ist man in ca. 2 Minuten auf der Tangente.

Mietpreis: 1.906,84 € inklusive Betriebskosten und USt. zuzüglich einem Heizkosten-, und Wasser-, sowie Warmwasseraconto von 117,65 €/Monat inklusive USt.

Kaution: 5.500,00 €

Mietdauer: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung

Parkplatz: Möglich zur Anmietung für 132,00 € inklusive Betriebskosten und USt. pro Monat.

Energieausweis:

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **30.08.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **58,9** kWh/m²a; **C:** fGEE: **1,45**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Trafiken, Post, etc.) sind zu Fuß sehr schnell erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für alle **Kulturbegierteren** befinden sich zudem einige Museen, Theater, Bibliotheken oder ein Kino in Gehreichweite.

Sportfreunde kommen auch nicht zu kurz - nutzen Sie das Angebot der diversen Fitnesscenter, des Schwimmbades oder der Bouldermöglichkeit um sich auszutoben.

Die nahe gelegenen **Erholungsräume** Kardinal-Nagl-Park und die Prater Hauptallee laden zu einem gemütlichen Spaziergang, Lauf oder einer Fahrradtour ein.

In nur ca. 2 Autominuten erreicht man die nächste Auffahrt auf die **Tangente**.

Zur **U3**-Station Kardinal-Nagl-Platz sind es ca. 0,49 km zu Fuß, zur **Schnellbahnstation** St. Marx ca. 1,66 km und zur Buslinie **77A** Station Kardinal-Nagl-Platz ca. 0,38 km.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese entzückende Wohnung zu vereinbaren - sie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

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.