

Zeitlos Wohnen im historischen Teil von Kaiserebersdorf



Objektnummer: 69982

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mailergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	860,41 €
Kaltmiete (netto)	671,40 €
Kaltmiete	782,19 €
Betriebskosten:	110,79 €
USt.:	78,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

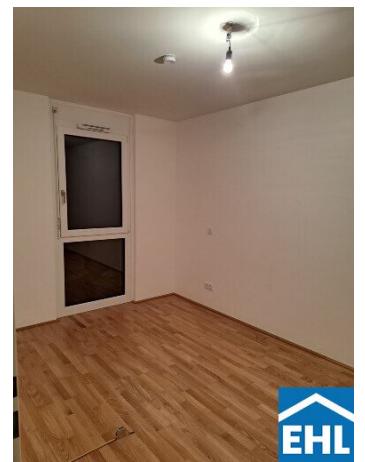
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL

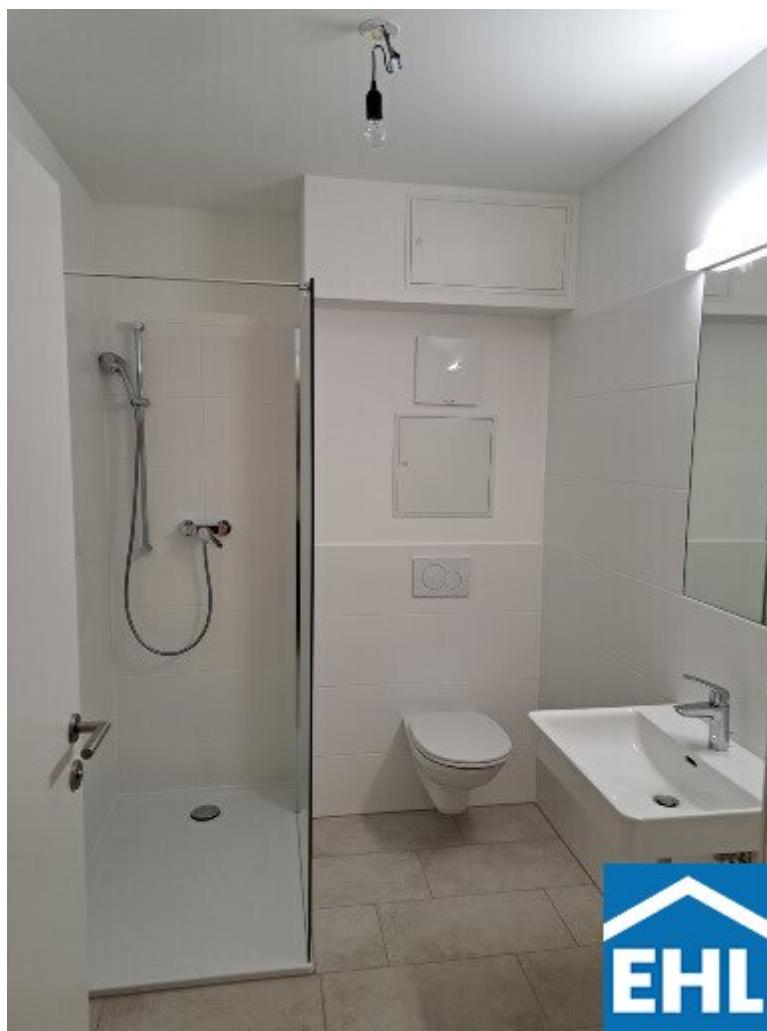


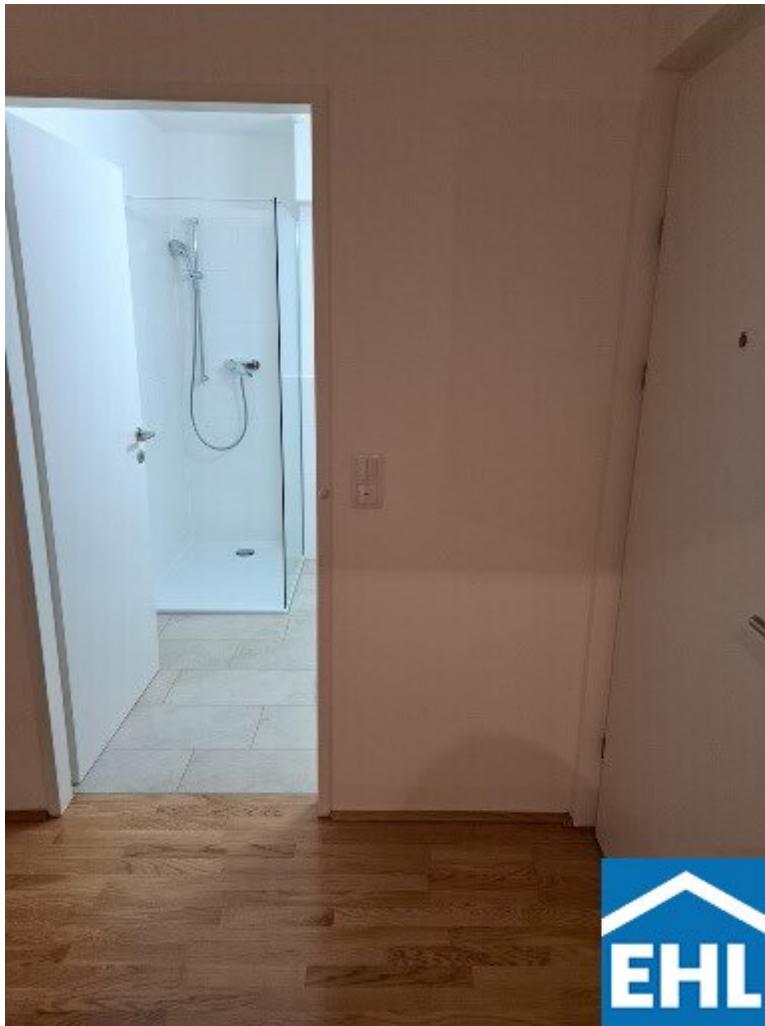
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







(c)zo **EHL**



(c)zo **EHL**



(c)zo **EHL**



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



18

STG 4 Top 18	
AIR	2,58 m ²
Bad/WC	4,64 m ²
VR	3,51 m ²
Wohnküche	20,95 m ²
Zimmer	13,08 m ²
Summe	44,76 m²
Balkon	10,18 m ²
Summe	10,18 m²



Unverbindliche Handkopia. Änderungen während der Baususführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf die fertige Fußbodenoberfläche.
Bauteile und Einrichtungsgegenstände im Plan sind für die Ausführung vorgesehen, werden jedoch nicht geliefert!
Die Wohnung wird mit Küche und Sanitärgegenständen ausgestattet. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanita- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

* Küchenschrank FIX Fixverglasung EV Elektro-Medien Verteiler DRLF Dachflächenfenster
Abgehängte Dose GEL Gebläse BRO Brüstungsfertigung
WM Waschmaschine GEL Geländer CL Oberlicht BRO Brüstung
Entwässerungsrinne DREHKIPP GS Geschirrspüler LO Lüftungslöftung

Wohnhausanlage Mailergasse

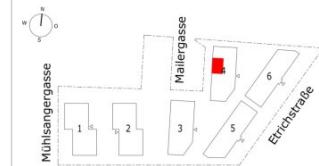
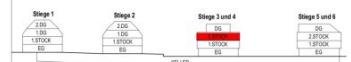


Mailergasse 21 Stiege 4

1110 Wien

Top 18

Ebene	2 (2. Stock)	Wohnfläche	44,76 m ²
Zimmeranzahl	2 Zimmer	Balkon	10,18 m ²
Kellerabteil	4.18	Raumhöhe	min. 250 cm



Datum:
21.04.2023

Massstab:

1:50 (DIN A3)



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

HE ARROW – Willkommen im Grünen Teil Simmerings

Das Projekt:

Tauchen Sie ein in eine Welt, in der Komfort, Eleganz und ein zeitloses Design Hand in Hand gehen. Das Projekt ARROW umfasst 155 Wohnungen, die mit viel Liebe zum Detail geplant wurden und eine breite Palette an Grundrissen bieten, um den individuellen Bedürfnissen der künftigen Bewohner gerecht zu werden. Egal, ob Sie nach einem gemütlichen Zuhause für sich selbst, eine geräumige Wohnung für Ihre Familie oder eine moderne Stadtwohnung suchen.

Besonders viel Wert wurde auf die offene Gestaltung der Wohnungen gelegt – so verfügen alle Wohnungen über eine eigene, großzügige Freifläche in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen. Ein weiterer wichtiger Punkt in der Planung war die „Home Office Freundlichkeit“ – sowohl die großen als auch kleineren Wohnungen ermöglichen eine optimale Verbindung zwischen Arbeiten und Zuhause.

Durch die energieeffiziente Beheizung der Bauteilaktivierung sind die Wohnungen am neuesten Stand der Technik und werden damit im Sommer als auch im Winter nachhaltig und kostengünstig temperiert.

- 155 Wohnungen auf 6 Stiegen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Einlagerungsräume
- Waschküche
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz



Die Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering ist ein wahrer Schatz. Kaiserebersdorf ist ein historischer Stadtteil, der durch seine ruhige und familiäre Atmosphäre besticht. Hier finden Sie das Beste aus beiden Welten - die Gelassenheit und den Charme einer Wohngegend, gepaart mit der Nähe zum Stadtzentrum. Die Wiener Innenstadt ist nur einen Sprung entfernt, sodass Sie bequem alle Annehmlichkeiten, kulturellen Attraktionen und pulsierenden Aktivitäten der Stadt erreichen können. Darüber hinaus bietet Kaiserebersdorf eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber stehen wunderschöne Parks und Grünflächen zur Erkundung bereit, die einen ruhigen Ausgleich zum städtischen Trubel bieten.

Die Wohnung:

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines neu erbauten Gebäudes im beliebten 11. Bezirk und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Der großzügige Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche/WC/Waschmaschinenschluss sowie einen Vorräum. Der Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Das Wohnzimmerwandregal und der Schlafzimmerschrank können für 500 Euro abgelöst werden!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung

- Fliesen in den Nassräumen
- Parkett in den Wohnräumen
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Badezimmer mit Dusche - Sanitäreinrichtung namhafter Marken wie Laufen oder Grohe
- Heizen und Kühlen mit BAUTEILAKTIVIERUNG!



- 3-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz

Weiters bietet das Haus einen Lift und Kellerabteil !

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahn Linie 11, 71
- Buslinie 71B, 79A, 79B

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN