

# **Exklusive 3-Zimmer Neubauwohnung COTTAGE VIERTEL mit Nordterrasse!**



**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER

KI-bearbeitet

oliver pieiller

**Objektnummer: 4680**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

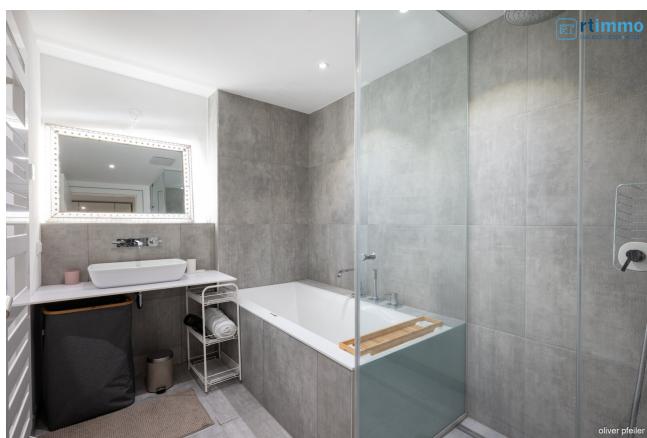
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.700,31 €
Kaltmiete (netto)	2.459,00 €
Kaltmiete	2.683,90 €
Betriebskosten:	164,05 €
USt.:	16,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



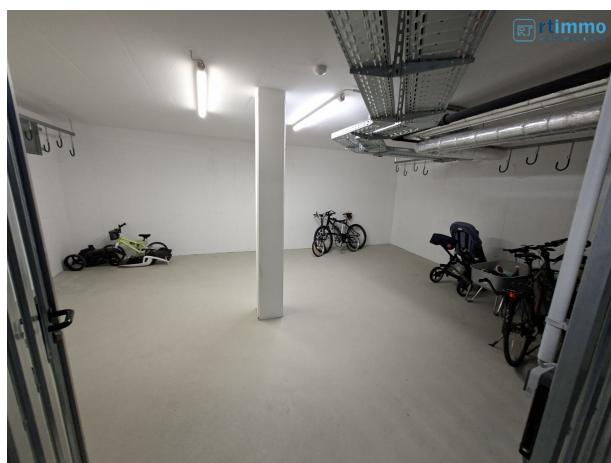
**Oleg Gumeniuk**











## Objektbeschreibung

**2023 im Cottage Viertel erbaut überzeugt diese erstklassige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Nordterrasse im 1. Liftstock den gewünschten Wohnkomfort auf allerhöchstem Niveau.**

Deckenkühlung, Fußbodenheizung, ausgeklügeltes Smart-Home-System zur Steuerung der Wohnung, Landhausstil-Parketten und helles Feinsteinzeug im sanitären Bereich, moderne und edle Wohnkücheneinrichtung, elektrische Außenjalousien und vieles mehr erwartet Sie genau hier!

Die grosszügige und hochwertig ausgestattete Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und alle Zimmer sind zentral begehbar. Insgesamt erwartet Sie hier zwei getrennt begehbarer und ruhige Schlafzimmer, eine mondäne und hochwertig eingerichtete Wohnküche mit Terrassenzugang, helles und stilvolles Badezimmer mit Regendusche und Wohlfühlbadewanne, WC getrennt mit Handwaschbecken sowie ein durchdachter Abstellraum.

### HIGHLIGHTS

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Deckenkühlung
- Holz-Aluminium-Fenster mit Mehrfachverglasung sowie elektrische Außenjalousien
- Eichholzparkett im Landhausstil
- großformatiges Feinsteinzeug im sanitären Bereich begleitet von hochwertiger Villeroy & Boch sowie Grohe Ausführung
- Smart Home System

- WK-3 Sicherheitstür
- eigener mobiler Concierge-Service buchbar
- Fahrrad-& Kinderwagenraum im 2. UG
- trockenes Kellerabteil

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraumbereich ca. 5,8m<sup>2</sup>
- WC mit Handwaschbecken
- Schlafzimmer/Ankleide hofseitig/südseitig ca. 7,25m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche ca. 28m<sup>2</sup> mit Zugang zur Nordterrasse ca. 8,30m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer nordseitig ca. 13,10m<sup>2</sup> mit Zugang zur Nordterrasse

## INFRASTRUKTUR

Die **PARKSuites** bieten das perfekte Umfeld für Familien und Naturliebhaber. Gelegen in einer sicheren Sackgasse, grenzt das Projekt direkt an weitläufige Grünflächen und bietet Zugang zu erstklassigen Schulen und Kindergärten direkt vor der Haustür.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Natur pur:** Zwischen Pötzleinsdorfer Schlosspark (mit Streichelzoo!) und dem weitläufigen Türkenschanzpark.
- **Beste Anbindung:** In nur 200m zur Straßenbahn und in unter 20 Minuten in die City.
- **Perfekte Versorgung:** Supermärkte, Bäckereien und das Krankenhaus Göttlicher Heiland sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für alle, die die Freiheit lieben: Die Höhenstraße und der Wienerwald sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und laden zu Wochenendausflügen ins Grüne ein.

## VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahn 41 und Nightline Bus 41 nur wenige Gehminuten entfernt. Lokalbahnhof Gersthof in wenigen Minuten mit der Straßenbahn oder zu Fuß erreichbar.

## KOSTEN

*laufend*

2.459 € Miete

241,31 € Betriebskosten für Wohnung inkl. Ust und Reparaturrücklage

*einmalig*

8.600 € Kautions

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.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap