

Exklusive 3-Zimmer Neubauwohnung COTTAGE VIERTEL mit Nordterrasse!



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 ²
Nutzfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,64 kWh / m ² * 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.

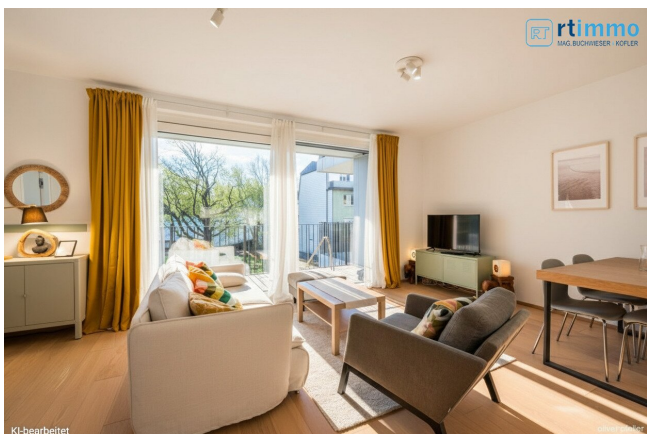
Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk





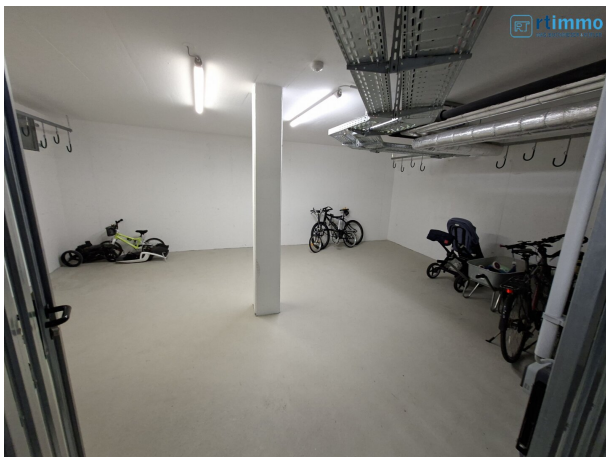






KI-bearbeitet

oliver pfeller



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 begehbare 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. 5,8m²
- WC mit Handwaschbecken
- Schlafzimmer/Ankleide hofseitig/südseitig ca. 7,25m²
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche ca. 28m² mit Zugang zur Nordterrasse ca. 8,30m²
- Schlafzimmer nordseitig ca. 13,10m² 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. Lokalbahnstation 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