

## 3-Zimmerwohnung an der U3!



**Objektnummer: 93080**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.475,00 €
Kaltmiete (netto)	1.154,72 €
Kaltmiete	1.340,91 €
Betriebskosten:	186,19 €
USt.:	134,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at











**Wohnung Tür 26**  
1. Obergeschoss  
Schanzstraße 44  
Stiege 5  
3-Zimmer -Wohnung

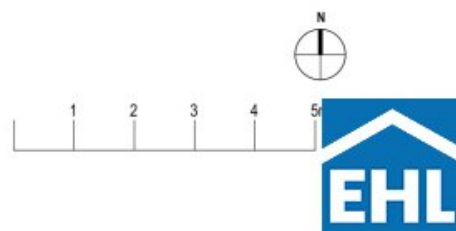
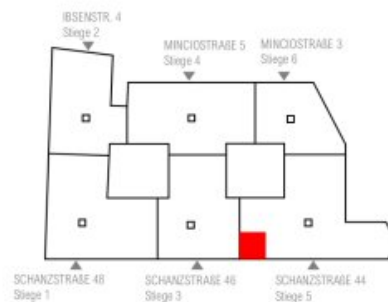
**Summe Wohnung Tür 26 OG1 77,58 m²**

Kochen/Wohnen	23,61 m²
Vorraum	5,10 m²
Flur	5,04 m²
Schlafen	13,28 m²
Zimmer	13,22 m²
Bad 1	5,51 m²
Bad 2	2,50 m²
AR	3,02 m²
Loggia	6,30 m²

Kellerabteil: 04 UG1

Anschlüsse:

TV = Fernsehen und Multimedia  
WM = Waschmaschine



## Objektbeschreibung

### Wohnen auf der Schmelz

In unmittelbarer Nähe zur Schmelz, nur einen kurzen Spaziergang von der U3 entfernt und somit perfekt an die Innenstadt angebunden, erhebt sich unser bezauberndes Wohnbauprojekt „Wohnen auf der Schmelz“, welches durch seine gute Lage und den intelligenten Grundrissen eine Symbiose aus urbanem Leben und Wohnkomfort verspricht. Die unmittelbare Umgebung des Projekts ist von einer erstklassigen Infrastruktur geprägt. Sie bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen für kulinarische Genüsse sowie Parks und Grünanlagen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten.

Die Wohnung selbst befindet sich in der 1. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche und Zugang zur Loggia, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Die dazugehörige Loggia lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- 3 Scheiben-Isolierverglasung; außenliegender Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Großformatige Fliesen (30 x 60cm)
- Parkettboden Esche
- Sicherheitstüren
- Videosprechanlage
- Kinderwagen/ Fahrradabstellraum
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen

- Spielplatz

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Autobus: 10A, 12A,
- Straßenbahnlinie: 10, 60
- U-Bahn: U3 Kendlerstraße, U3 Hütteldorfer Straße

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautio, 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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m





Universität <750m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.