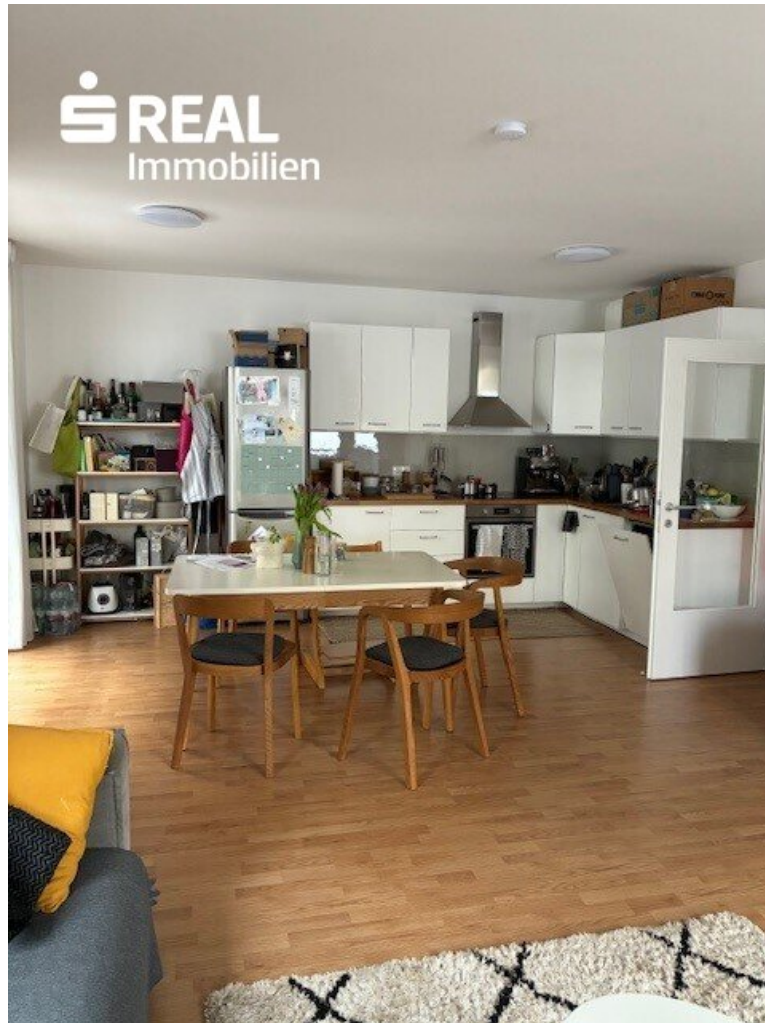


## Wohnraum mit 18 m<sup>2</sup> großer Terrasse



**Objektnummer: 960/74611**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.589,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.278,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.444,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,55 €
<b>USt.:</b>	144,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

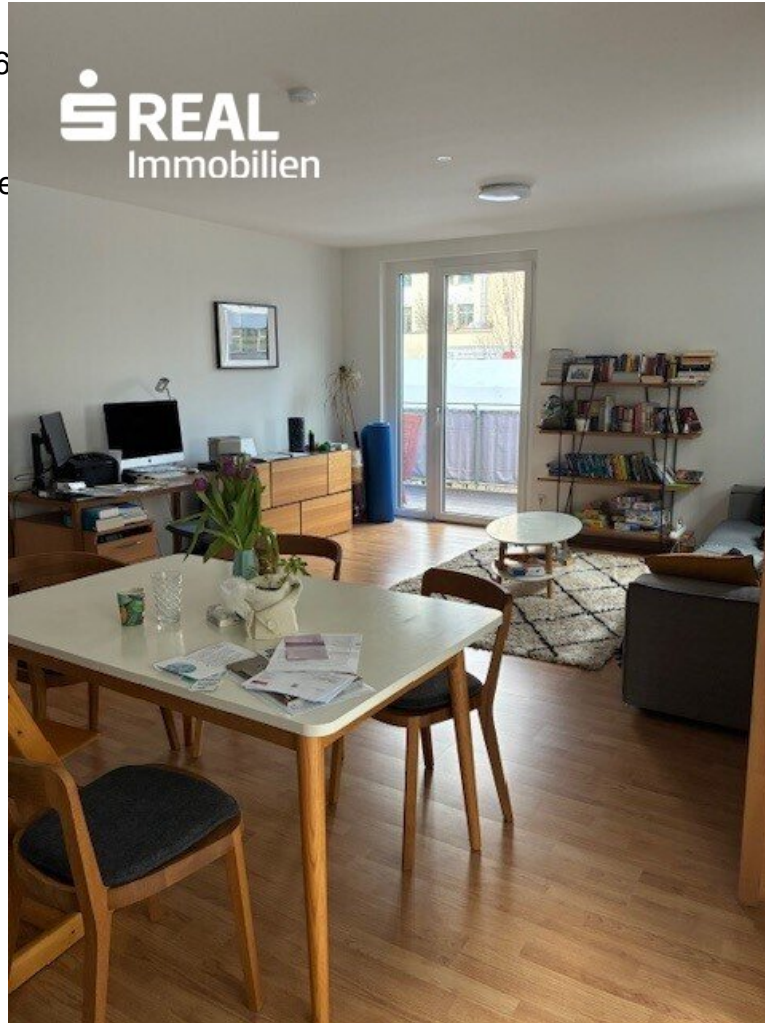


**Dr. Christine Klingler**

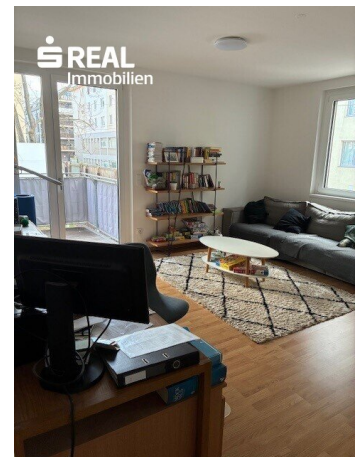
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

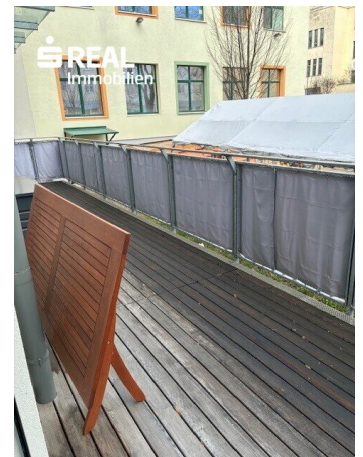
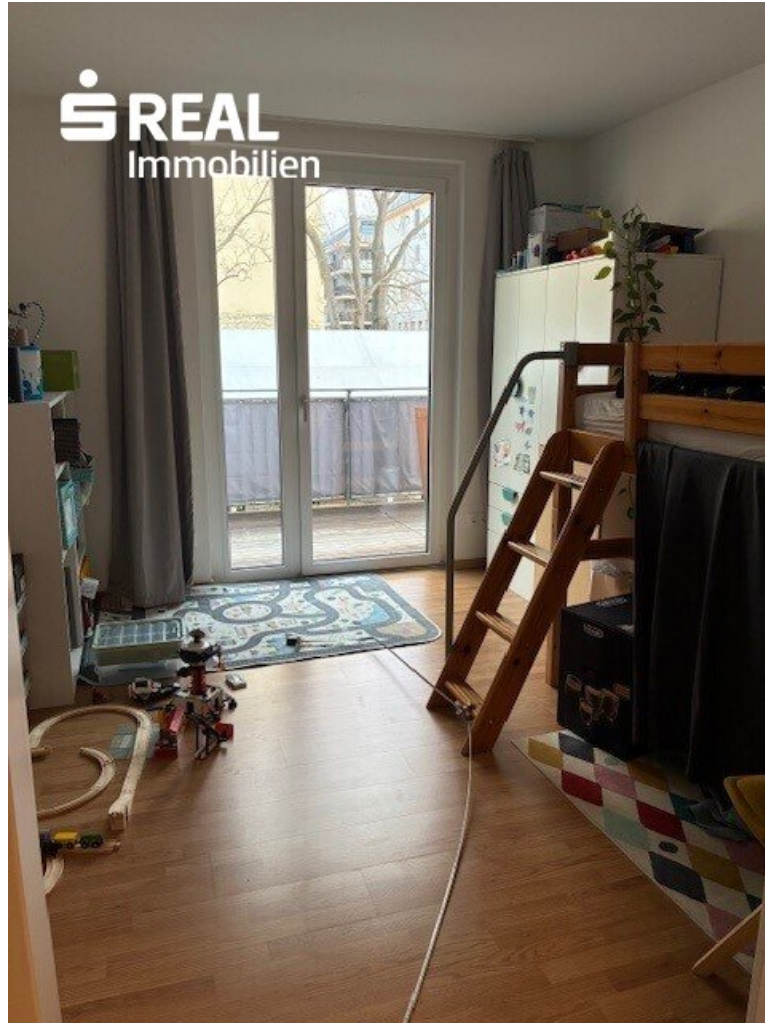
T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8183538

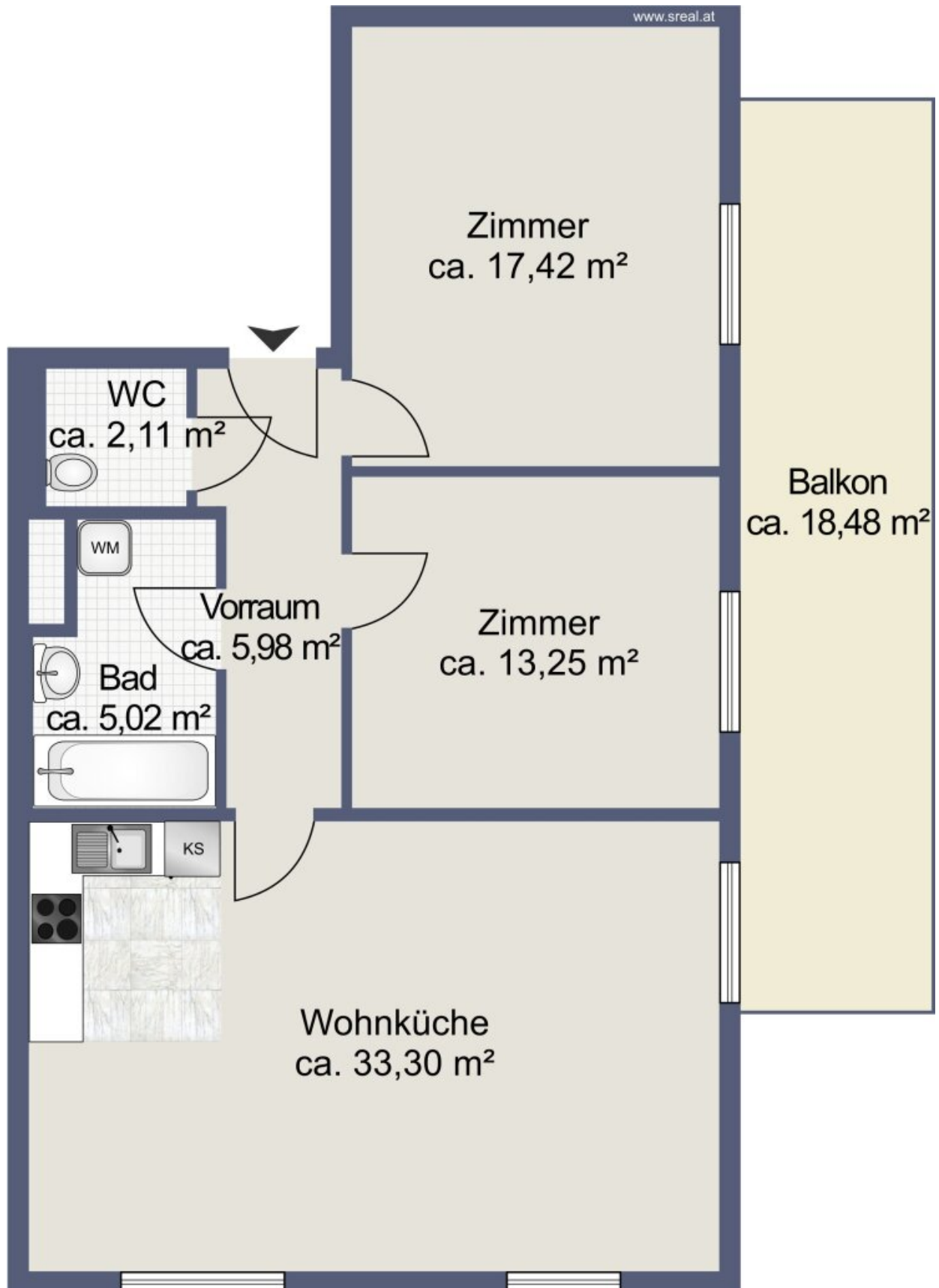
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

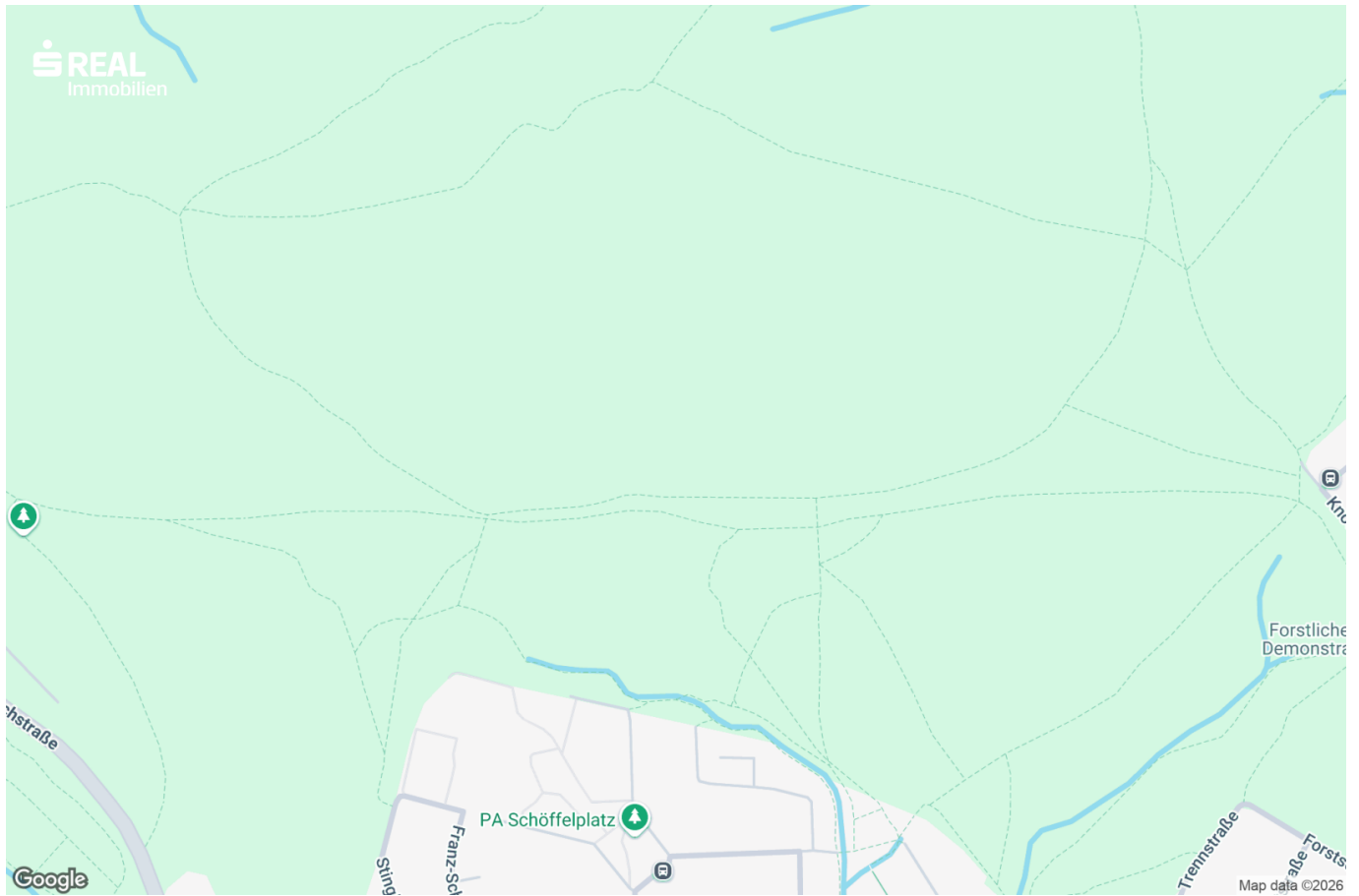






Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Sie suchen schon lange das perfekte Familiendomizil? Sie wollen im Grünen wohnen, aber verkehrstechnisch trotzdem gut angebunden sein? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie. Es befindet sich im 1. Stock eines soeben 2021 erbauten Wohnhauses. Über den zentralen Vorraum sind alle Zimmer getrennt begehbar. Herzstück ist der 33 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich, bei dem Sie in Ihrer Gestaltung noch völlig frei sind. Der Raum ist besonders hell, da er nicht nur über einen direkten Ausgang auf den südostseitigen Balkon hat, sondern überdies noch über große französische Fenster verfügt. Auch die beiden geräumigen Schlafzimmer haben direkten Zugang zu dem Balkon. Bad und WC sind getrennt. Im Haus selbst befindet sich ein Kleinkindspielplatz, ein Jugendraum und selbstverständlich auch ein Fahrradkeller. Der Wohnung selbst ist außerdem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Ein Garagenplatz ist um EUR 100.- anzumieten.

### Die Projekthighlights

- Niedrigenergiebauweise
- Fernwärme
- Balkon
- Fußbodenheizung, 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektrische Außenjalousien
- Garage

### Die Lage

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie einen bunten Mix aus individuellen Geschäften, kleinen und großen Supermärkten und verschiedenen Fitnesscentern. Eine Vielzahl an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, eine sehr gute Auswahl an Ärzten und das Hanusch-Krankenhaus stehen zur Verfügung.

Die Linien 49, 52 und 47A verbinden rasch zu den U-Bahn-Linien U3 und U4 und den S-Bahn-Linien S45 und S50.

Nutzen Sie die weitläufigen Erholungsgebiete der Baumgartner Höhe, des Lainzer Tiegarten und des Schloßparks Schönbrunn für ausgedehnte Spaziergänge.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.