

Erstbezug - Hofseitige 3-Zimmer-Balkonwohnung



Objektnummer: 960/74796
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,64
Gesamtmiete	1.367,90 €
Kaltmiete (netto)	1.116,94 €
Kaltmiete	1.243,55 €
Betriebskosten:	112,07 €
USt.:	124,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

s REAL Wien - Zentrale

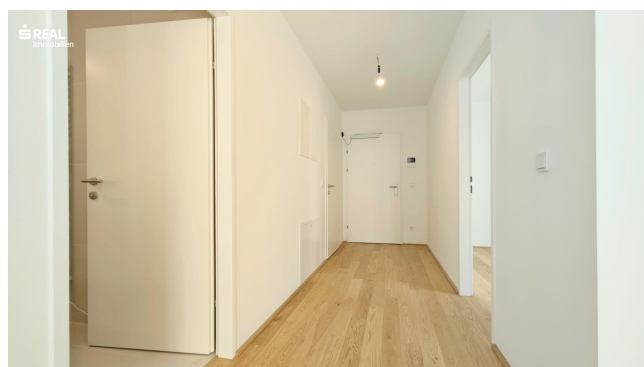
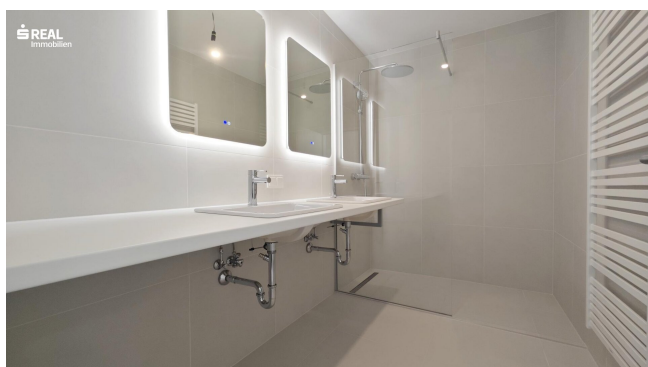


Mitglied des
immobilienring.at

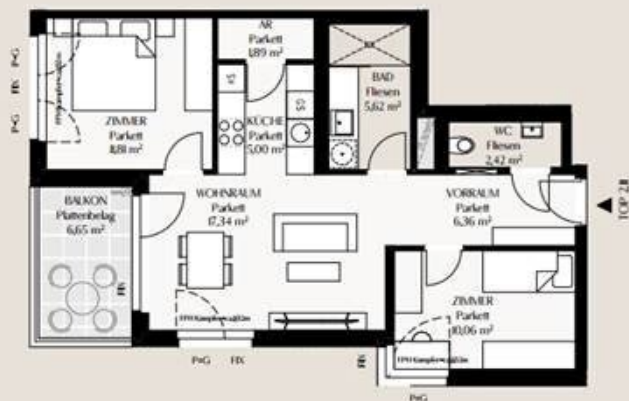








REAL
Immobilien



Legende: Linien, Symbole
P = Türe
P + G = Türe mit verglastem Parquet
FDK = Flurungswand



Ausstattung gemäß floor- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Sanitärgegenstände - ist nicht Bestandteil des Lieferanlasses und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Teil Anschluss im Wohnzimmer angeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz- und Garteneinrichtung im Kinderspiel nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und hauslich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



10330 11900
SCHIMMELGASSE 5



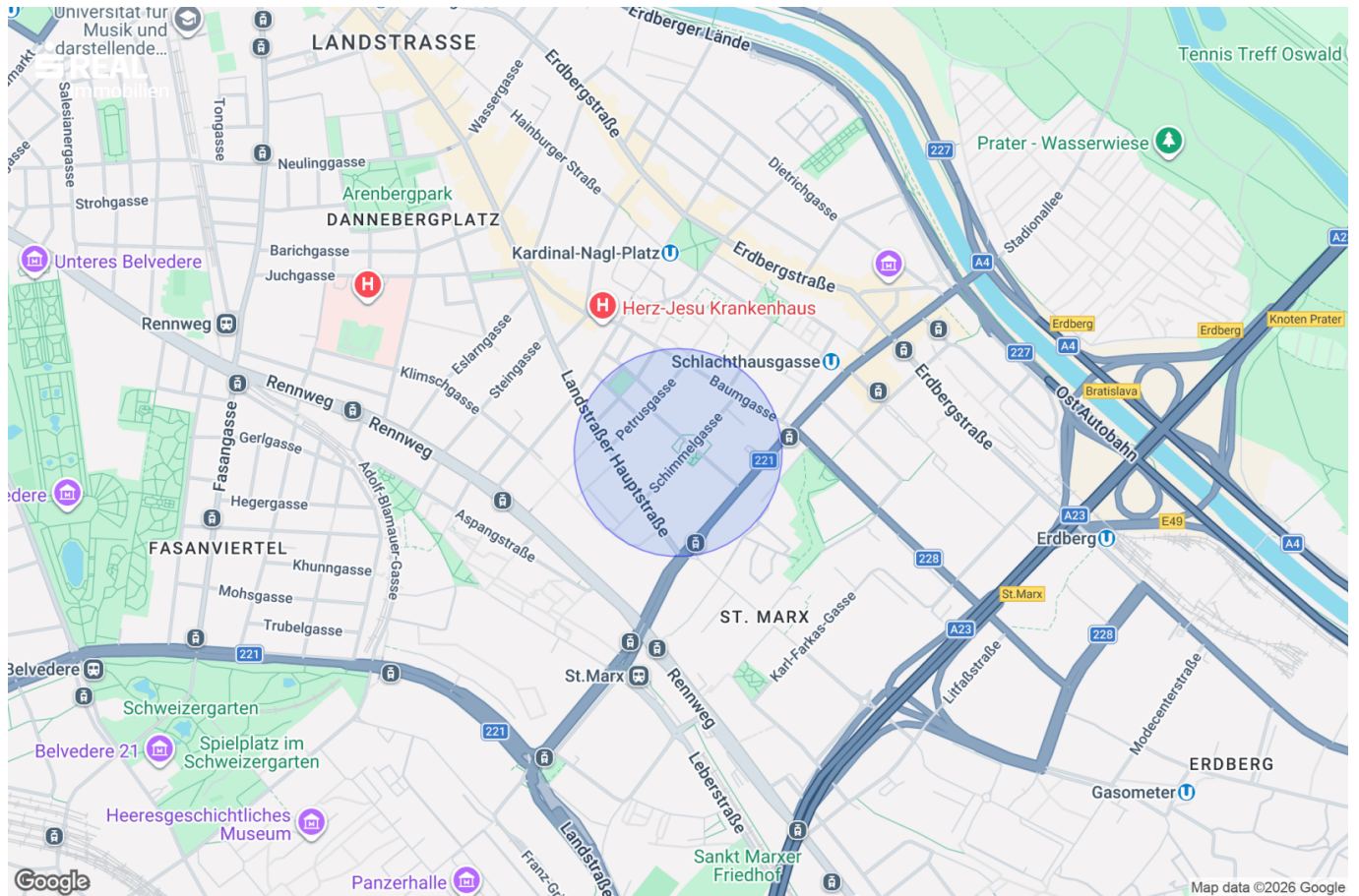
TOP 2H **3-Zi Whg**

· Haus 2
· 2. Obergeschoss
· Wohnnutzfläche: 60,50 m²
· Balkon: 6,65 m²

Für Projekte von

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING

www.breiteneder.at
07.08.2024



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne 3-Zimmer-Neubauwohnung (Erstbezug) im 2. Liftstock eines hochwertigen Wohnhauses in einer zentralen Lage des 3. Bezirks, Schimmelgasse.

Diese Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein behagliches Wohngefühl mit nachhaltiger Bauweise.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet ein helles und einladendes Ambiente mit folgendem Grundriss:

- Sonniges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung für erholsame Nächte
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Doppelwaschbecken
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Vorraum

Der Wohnung ist ein trockenes Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung sorgt für modernen Wohnkomfort und Langlebigkeit:

- Fußbodenheizung über Geothermie-Wärmepumpe (Heizen & sanfte Temperierung im Sommer)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen
- Wohnungseingangstür mit Sicherheitsstandard RC3
- Barrierefreier Lift vom Keller bis zur Wohnung
- Kellerabteil sowie Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus

Lage

Die Lage in der Schimmelgasse im 3. Bezirk bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen.

In wenigen Minuten erreichen Sie die U-Bahn Linie U3, Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinie 74A. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modern und nachhaltig.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der hohen Wohnqualität dieser Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m



U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

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.