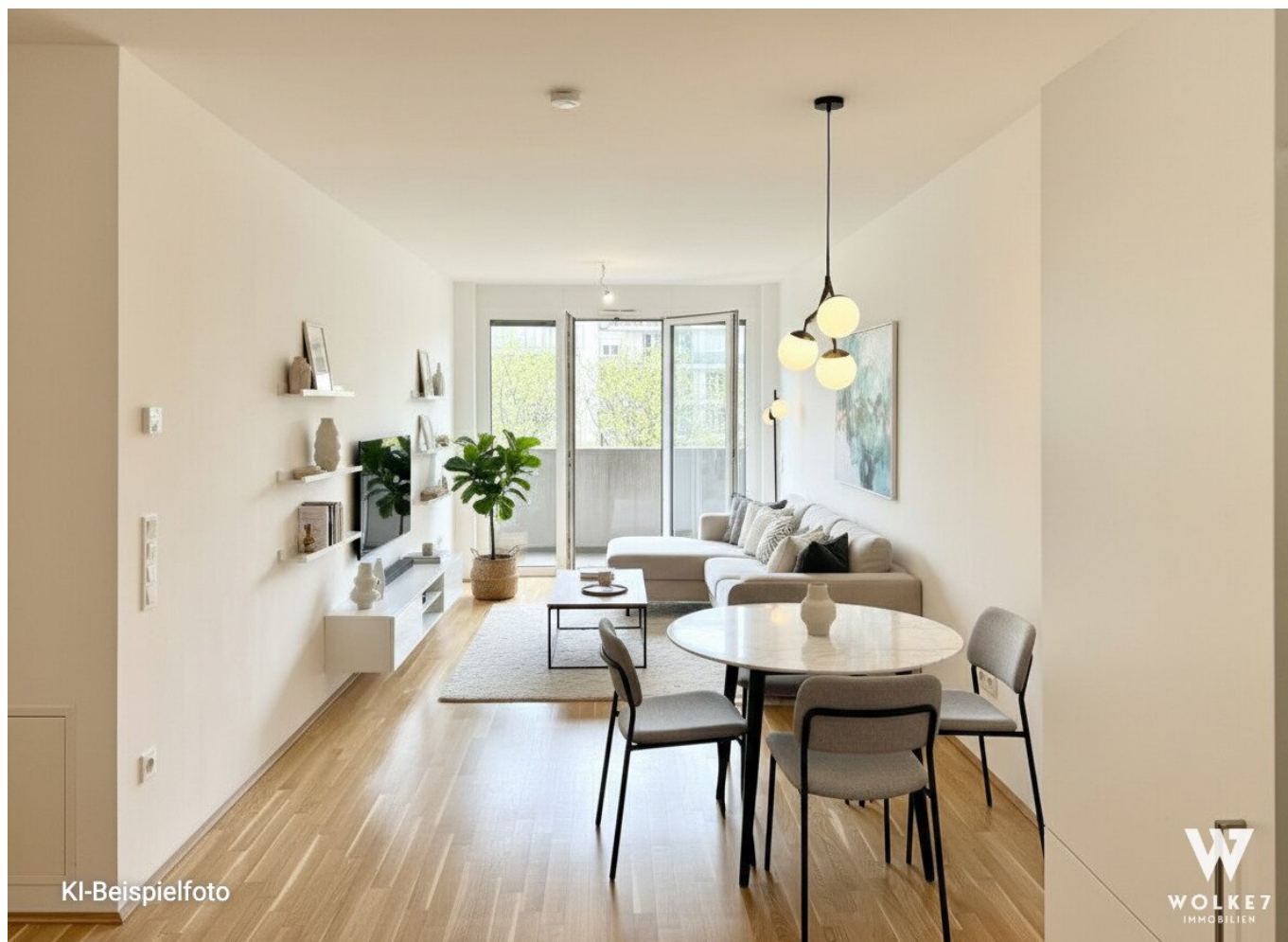


# WUNDERBARE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON UND GRÜNBLICK



**Objektnummer: 5235**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.494,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.193,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.359,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,46 €
<b>USt.:</b>	135,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



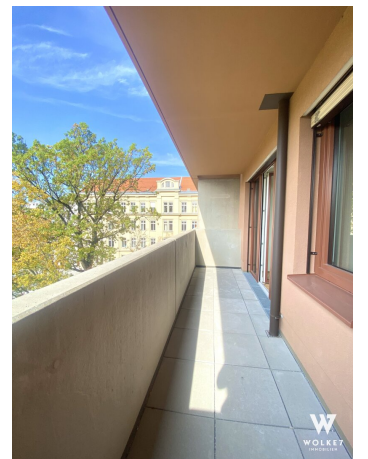
**René Ecker, Bakk. Phil.**



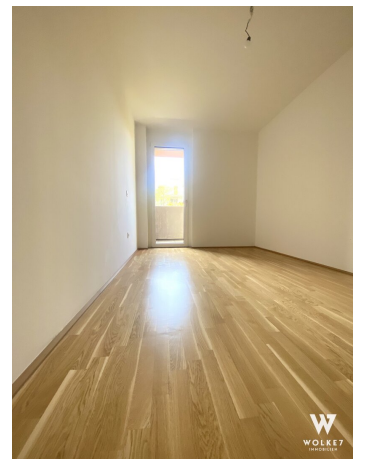
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

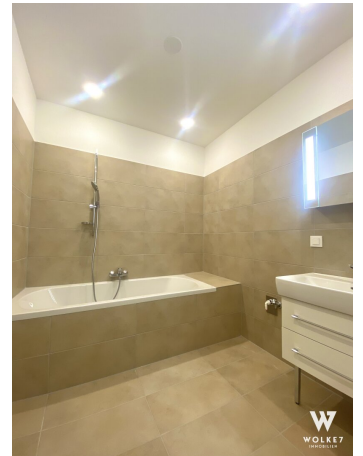




W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



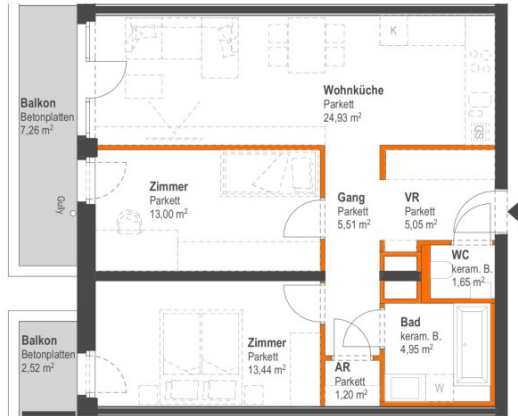
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





# 1140 WIEN, Spallartgasse 19

Es gilt ausschließlich die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, ausführungsbefehle, Änderungen (Plan und Maß) vorbehalten. Flächenangaben sind schätzungsweise. Dargestellte Einrichtungsgegenstände (Pfeilsymbol) sind Möblierungsvorschläge und nicht für die verbindliche Ausführung. Stand: 28.11.21.



## Wohnungsplan

Stiege 1, OG 4	TOP 40
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	69,75 m <sup>2</sup>
Balkon	9,70 m <sup>2</sup>



**be we em.p**

BWM Architekten und Partner ZT GmbH  
Margaretenplatz 4/L 1, A-1050 Wien  
Tel: +43-1-205 90 70 office@bwm.at

© BWM Architekten  
2021

# Objektbeschreibung

## Ab sofort verfügbar!

Umgeben von **Grünflächen** und Parkanlagen wurde am ehemaligen Gelände der Theodor-Körner-Kaserne ein neues Wohnquartier errichtet - das THEO's. Ob ein entspannter Radausflug durch den Wienerwald oder vergnüglicher Abend in der Wiener Innenstadt, die **hervorragende Lage** und **gute öffentliche Verkehrsanbindung** ermöglichen Ihnen in nur wenigen Minuten ihr Ziel zu erreichen.

Die Wohnung mit einer **Wohnfläche von 69,75 m<sup>2</sup>** und zwei **Balkonen mit einer Gesamtfläche von ca. 9,70 m<sup>2</sup>** befindet sich im **4. Liftstock**. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum: ca. 5,05 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 4,95 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 24,93 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13,44 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13,00 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,65 m<sup>2</sup>
- 1. Balkon: ca. 7,26 m<sup>2</sup>
- 2. Balkon: ca. 2,52 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,20 m<sup>2</sup>

## HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

\* **Balkon mit Grünblick**

\* Stillvolles Bad mit großen Fliesen

\* **Elektrische Außenjalousien**

\* Moderner Buche-Parkettboden

\* Jede Wohnung **inkl. eigenem Kellerabteil**

\* Fußbodenheizung

\* Kinderwagen- und Fahrradabstellraum vorhanden

\* Personenaufzug

**Anbindung und Lage:**

\* **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (in nur 20 Minuten im Stadtzentrum). Die U-Bahnstation **U3 "Hütteldorfer Straße"**, **S45-Station**, sowie **Straßenbahnlinien** 4, 10, 46, 49 und **Bushaltestellen** befinden sich **in Fußnähe**.

\* Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Hütteldorfer Straße und Umgebung

**Monatliche Gesamtmiete: EUR 1.494,92 (inkl. Betriebskosten und Ust.)**

Strom-, Heiz und Warmwasser-Kosten sind nicht in der Miete enthalten.

**Mietvertragserrichtungskosten: EUR 250,- zzgl. 20% Ust.**

**Kaution in Höhe von 3 BMM**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap