

## **Gekühlter Pärchen-Traum im 3. | Moderne Wohnküche und eigene Terrasse mit Ausblick im 6. Stockwerk**



Wohnküche

**Objektnummer: 4724/15755**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	44,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	948,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	768,24 €
<b>Kaltmiete</b>	862,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,48 €
<b>USt.:</b>	86,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Andreas Staudinger**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60  
H +43 650 821 77 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**SUBA**

Wohnen.Werke.Wohlbefinden.  
SUBA  
DER BAUTRÄGER  
für exklusive Immobilien  
Wipplingerstraße 35  
A-1010 Wien  
www.suba.at  
Telefon: +43 1 580 10  
WOHNHAUSANLAGE  
URSCHENBOCKGASSE 3  
1030 WIEN



**STOCK: 6.OG**  
**ZIMMER: 2**

**TOP 95**

WOHNFLÄCHE	43,53 m <sup>2</sup>
LOGGIA	1,48 m <sup>2</sup>
TERRASSE	2,77 m <sup>2</sup>

**RAUMHÖHE:** mind. 290 cm  
**NEBENRÄUME:** mind. 210 cm

Unverbindliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
Türkisen sind Durchgangsbreiten.  
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.  
Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.  
Bauliche Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

**DATUM:** 21.12.2020

**MJM**  
www.mjm.at

# Objektbeschreibung

Traumhafte Neubauwohnungen in der Urschenböckgasse

Das Objekt befindet sich in aufstrebender Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk inmitten eines ruhigen Wohngebietes und verbindet urbanes Wohnen im Einklang mit der Natur. Insgesamt werden 121 innovative Mietwohnungen und 71 Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das klimaaktive Projekt zeichnet sich neben der Innenstadtnahen Lage durch seine vielfältigen Wohnungstypen mit 1,5-4 Zimmer aus. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder Terrasse und verfügen über eine gehobene Ausstattung. Sämtliche Wohnungen verfügen zudem über eine Fussbodenkühlung und werden mittels Erdwärme beheizt. In den Dachgeschosswohnungen ist ein aussenliegender Sonnenschutz vorhanden.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz um EUR 95,00 / Monat angemietet werden.

Die Heizkosten werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. Beim angeführten Wert handelt es sich um eine Schätzung.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap