

## UBG3 - Moderne 2-Zi Wohnung mit Loggia - NÄHE U3



210618\_043s

**Objektnummer: 4724/15701**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Urschenböckgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	43,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.077,00 €
Kaltmiete (netto)	805,36 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	102,82 €
Heizkosten:	65,00 €
USt.:	103,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Andreas Staudinger**

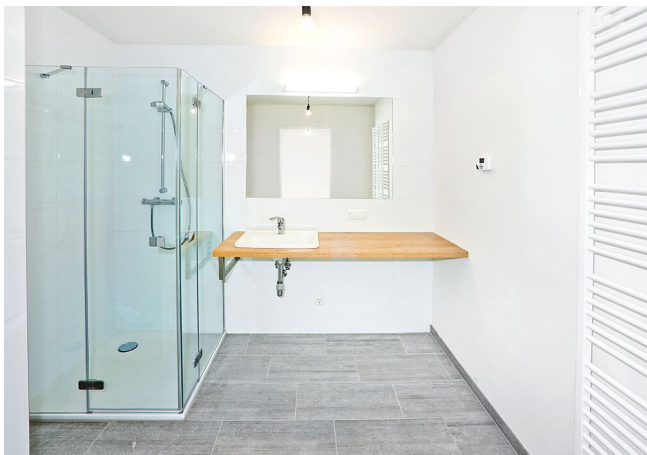
OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

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

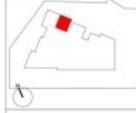
Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

SUBA  
DER BAUTRÄGER  
für exklusive Immobilien

Wipplingerstraße 35  
A-1010 Wien

www.suba.at  
Telefon: +43 1 580 10

WOHNHAUSANLAGE  
URSCHENBROCKGASSE 3  
1030 WIEN



STOCK: 5.OG  
ZIMMER: 2

<b>TOP 78</b>	
WOHNFLÄCHE	43,49 m <sup>2</sup>
LOGGIA	5,47 m <sup>2</sup>

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

Unverbindliche Plankopie.  
Änderungen während der  
Bauausführung infolge der  
Behördenauflagen, haus-  
technischer und konstruktiver  
Maßnahmen vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimeter,  
sofern nicht anders angegeben.  
Türkisen sind Durchgangsgleichen.  
Höhenangaben beziehen sich auf  
FKL.  
Längen-, Höhen-, Flächenangaben  
entsprechen den Rohmaßen.  
Bauliche Toleranzen sind  
zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die  
Bewertung von Einbaumöbeln  
verwendbar.  
Naturmasse erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ  
dargestellt und wird nicht geliefert,  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-,  
Sanitär und sonstige Ausstattung  
laut gültiger Ausstattungs-  
beschreibung.

DATUM: 21.12.2020  
MJM  
www.mjm.at



LEGENDE

-T=	SAT-Steckdose	GF	Gehfügel	WM	Washingmaschinenansch.
-L=	Leiterverrohrung	SF	Stehfügel	*	Kühlschranks-Anschl.
—	Entwässerungsrinne	FIX	Flügelverglasung	GS	Geschirrspüler-Anschl.
HVK	Heizverteilerkasten	DFW	Dachflächenfenster	RAR	Regenrohr
MV	Medienverteilerkasten	AD	abgehängte Decke		
EV	Elektroverteilerkasten	DK	Drucksp.-Fenster		
PH	Panopthöhe	D	Dreh-Fenster		

# 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 <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap