

Smarte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Top Ausstattung!



Objektnummer: 299321

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,99 m ²
Nutzfläche:	58,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.161,19 €
Kaltmiete (netto)	883,83 €
Kaltmiete	965,63 €
Miete / m ²	15,20 €
Betriebskosten:	75,87 €
Heizkosten:	82,79 €
USt.:	112,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

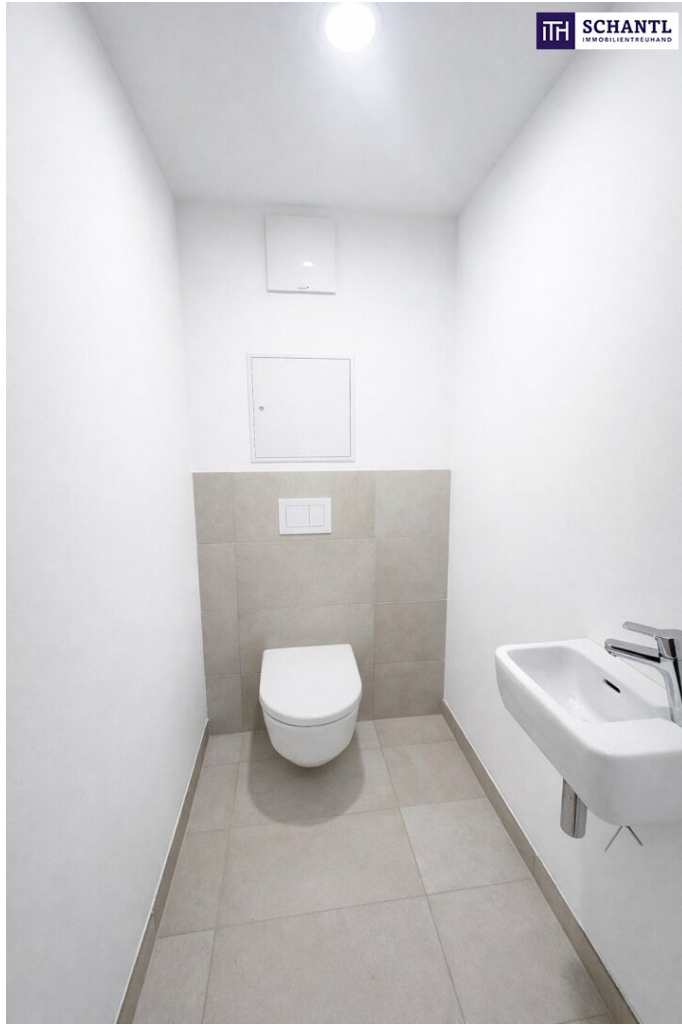
Ihr Ansprechpartner





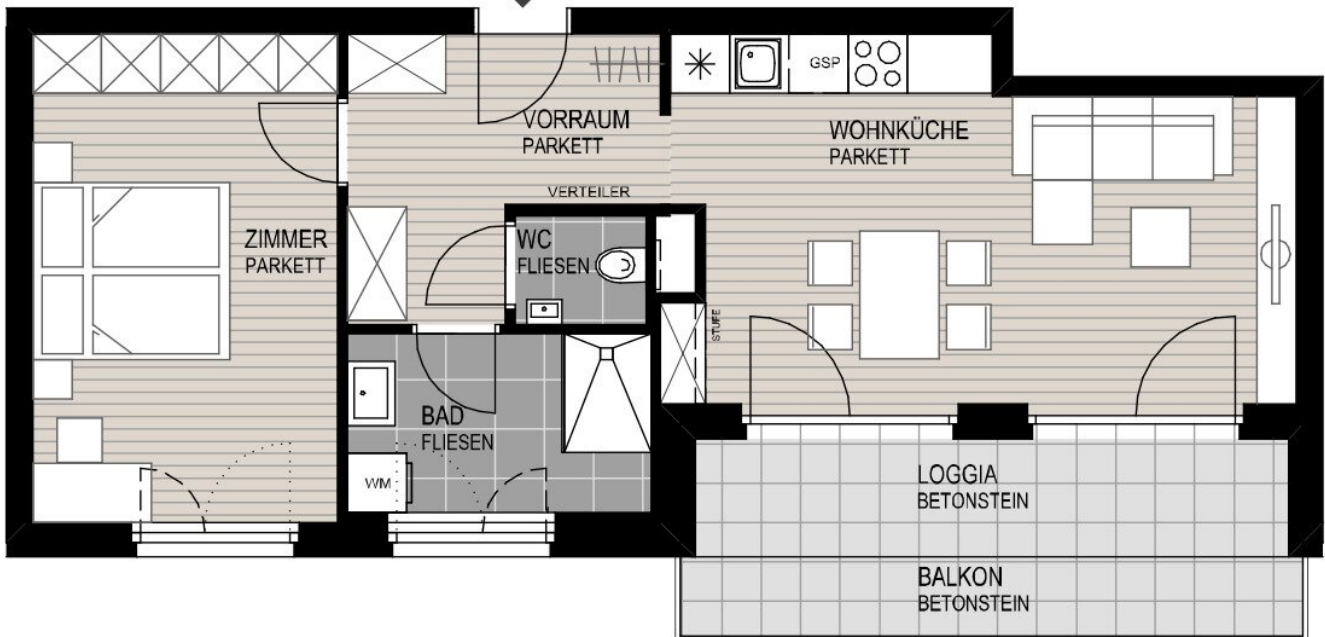








TÜR 27



Tür 27 3.OG



TOPOGRAFIE

TÜR 27

VORRAUM	7.51 m ²
WC	1.46 m ²
BAD	5.57 m ²
ZIMMER 1	15.30 m ²
WOHNKÜCHE	22.15 m ²
<hr/>	
WNF WOHNNUTZFLÄCHE	51.99 m²

LOGGIA	7.22 m ²
BALKON	5.06 m ²
EINLAGERUNGSRaum	2.07 m ²

Objektbeschreibung

Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk – Ihr neues Zuhause mit bester Anbindung!

Ob stilvolle Neubauwohnungen, oder anspruchsvolles Wohnen im Dachgeschoss – hier haben Sie die Qual der Wahl!

In bester Lage, nur wenige Schritte zur S-Bahn, erstrahlt dieser **Neubau elegant und stilvoll**. Die **Fassade** fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der **Personenlift** sofort überzeugen. Die **Tiefgarage**, Fahrrad-Abstellräume, sowie die moderne Heizungsanlage, versprechen ein anspruchsvolles und nachhaltiges Wohnen!

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles – hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über **private Freiflächen**. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Facts:

- Eichen-Parkett (Landhausdiele),
- elegante Fliesen (60x60 cm)
- Armaturen (Hansgrohe), Keramiken (Laufen)
- Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3
- **Luftwärmepumpen** - Fußbodenheizung und -kühlung,
- Video Gegensprechanlage
- hauseigene Tiefgarage
- **elektrische Rollos/Jalousien**

- dreifach isolierverglaste Fenster
- Einlagerungsräume im Erdgeschoß
- Innentüren flächenbündig, uvm...

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.

TOP 27 – Straßenseitig ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

Urbanes Wohnen mit klarer Struktur und durchdachtem Grundriss: Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss** überzeugt durch ihre effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive **Ausrichtung zur Breitenfurter Straße**. Morgens begrüßt Sie die Sonne auf dem ostseitig gelegenen Balkon mit rund 12 Quadratmetern

Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete **Wohnküche mit etwa 22 Quadratmetern**. Die Küche ist bereits vollständig integriert und mit **hochwertigen AEG-Geräten** ausgestattet – perfekt für alle, die sofort einziehen oder vermieten möchten. Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Entspannen in einem modernen Ambiente.

Das **Schlafzimmer misst rund 15,3 Quadratmeter** und bietet genügend Stauraum und Komfort. Besonders praktisch zeigt sich die **getrennte Ausführung von Bad und WC**: Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Fenster ausgestattet und sorgt damit für Tageslicht und optimale Belüftung.

Diese Wohnung eignet sich **ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger**, die Wert auf Lage, Ausstattung und Vermietbarkeit legen.

Wohnfläche: ca. 52 m² + Balkon: ca. 12 m² + Kellerabteil

Hauptmietzins: € 883,83,-+ 10% Ust

Betriebskosten: € 75,87 + 10% Ust.

Lift: € 5,93 + 10% Ust.

HZ und Wasser (Akonto): € 99,-

Gesamtbelastung: € 1.161,19,- (exkl. Strom)

Beziehbar: ab sofort

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap