

# Geniale Gartenwohnung mit Fernblick - vier Zimmer - über 90 m<sup>2</sup> Freifläche und perfektem Grundriss!



**Objektnummer: 299320**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	146,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	52,19 m <sup>2</sup>
Keller:	2,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,77
Gesamtmiete	3.066,90 €
Kaltmiete (netto)	2.433,40 €
Kaltmiete	2.600,96 €
Betriebskosten:	155,42 €
Heizkosten:	187,14 €
USt.:	278,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

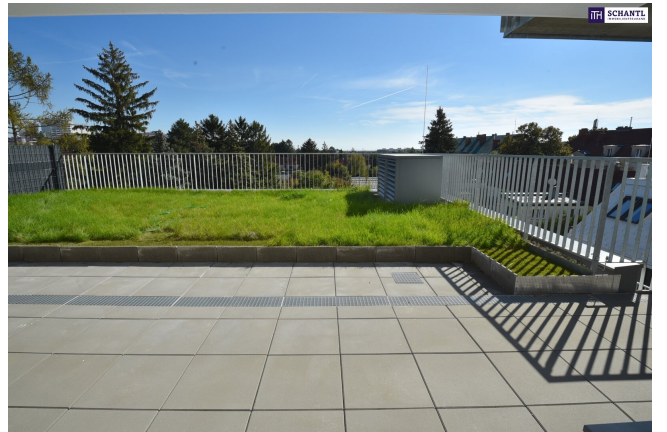
## Ihr Ansprechpartner















# Tür 26 3.OG



## TOPOGRAFIE

## TÜR 26

VORRAUM	7.02 m <sup>2</sup>
GANG	13.58 m <sup>2</sup>
BAD	5.38 m <sup>2</sup>
DU/WC	2.63 m <sup>2</sup>
BAD	7.27 m <sup>2</sup>
WC	1.77 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	11.83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12.66 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	13.96 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.26 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	43.31 m <sup>2</sup>

---

**WNF WOHNNUTZFLÄCHE** 121.67 m<sup>2</sup>

BALKON	7.87 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	31.67 m <sup>2</sup>
DACHGARTEN	52.19 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	2.07 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk – Ihr neues Zuhause in nahe Wien Meidling!

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**, die in den **ruhigen Innenhof** gerichtet sind und einen traumhaften Grün-, sowie **Fernblick** in den Süden von Wien bieten. 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,
- **Klimaanlage** von LG (im DG)
- 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 26 - 4-Zimmer-Gartenwohnung im 3.OG!**

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot und dem genialen Zusammenspiel zwischen sonnigem Garten und Fernblick. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem über **43 Quadratmeter großen Wohn-Essbereich**, mit der ideal geplanten Kochecke, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. **Drei wunderbar geschnittene Zimmer**, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, oder Arbeitszimmer nutzen lassen, **zwei modern gestaltete Badezimmer** (eines mit Tageslicht) mit Dusche, Badewanne, ein separates Gäste-WC, sowie der sehr nützliche **Abstellraum** ergänzen das Raumangebot dieser genial gestalteten Wohnung.

**Highlight:** Von der Wohnung aus gelangen Sie auf die traumhafte, **über 90 m<sup>2</sup>** große, sonnige Freifläche, gegliedert in Balkon, **Terrasse**, sowie **52 m<sup>2</sup> Garten**, mit einem **Ausblick über die Stadt**, wie man ihn von einem Garten noch nie gesehen hat. Schauen Sie sich dieses zeitlose und schöne Schmuckstück von Wohnung unbedingt an, Sie werden Ihre Freude damit haben.

Wohnfläche: ca. 121,67 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: ca. 39,54 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 52,19 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Hauptmietzins: € 2.433,40 + 10% Ust

Betriebskosten: € 155,42 + 10% Ust.

Lift: € 12,14 + 10% Ust.

HZ und Wasser (Akonto): € 224,37

**Gesamtbelastung: € 3.066,90** (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](http://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