

**AB JULI: Moderne 3 Zimmer Wohnung I mit Balkon I Nähe  
U3**



IMG\_2453

**Objektnummer: 4724/17809**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jadengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.565,00 €
Kaltmiete (netto)	1.132,05 €
Kaltmiete	1.308,18 €
Betriebskosten:	176,13 €
Heizkosten:	105,00 €
USt.:	151,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

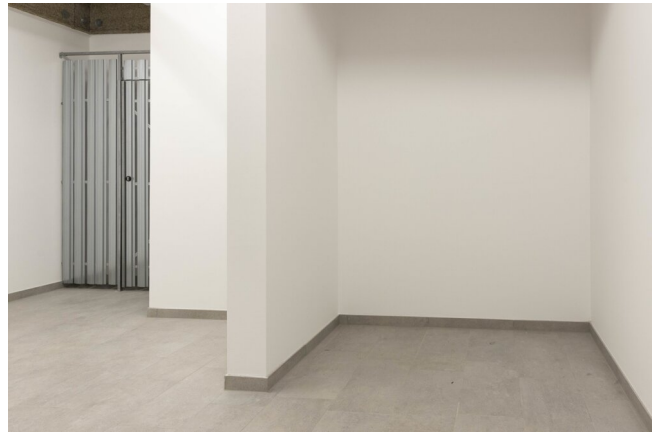


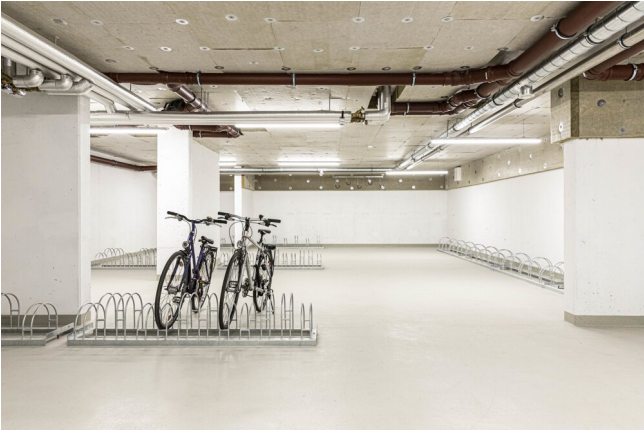
**Nadine Jeitschko**















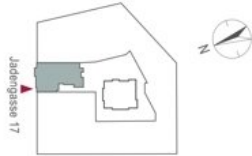
# JADENHOF

Jadengasse 17, 1150 Wien

E01

Top 1/8

Stand 10.8.2020



1 Wohn/Essraum	28,45 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	10,94 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	13,13 m <sup>2</sup>
4 Vorraum	11,74 m <sup>2</sup>
5 Bad	4,53 m <sup>2</sup>
6 WC	1,66 m <sup>2</sup>

Gesamt 70,45 m<sup>2</sup>

7 Balkon 6,16 m<sup>2</sup>



- Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr
- Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten
- Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Ausführungsplanung möglich
- Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
- Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH

Ein Projekt des



Top 1/8



klimaaktiv



M 1:100



# Objektbeschreibung

## JADENHOF - Traumhafte Neubauwohnungen

Der Jadenhof befindet sich im aufstrebenden 15. Wiener Gemeindebezirk inmitten eines ruhigen Wohngebietes und verbindet urbanes Wohnen im Einklang mit der Natur.

In zwei Gebäudeteilen befinden sich insgesamt 63 innovative Mietwohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätze.

Das klimaaktive Projekt zeichnet sich neben der Innenstadt nahen Lage durch seine vielfältigen Wohnungstypen mit 1-4 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 sind zusätzlich Vorbereitungen für eine Klimaanlage, sowie ein außenliegender Sonnenschutz vorhanden.

Diese **gepflegte 3 Zimmer Etagenwohnung** bietet mit **70,45 m<sup>2</sup>** Wohnfläche ein komfortables und modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Die helle und freundliche Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Fliesen und Parkettböden sorgen für ein angenehmes Raumgefühl, während die Fußbodenheizung und die nachhaltige Erdwärme-Heizung für wohlige Wärme an kalten Tagen garantieren. Die praktische Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Im Badezimmer mit Badewanne können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Südbalkon**, der viel Sonne und entspannte Stunden im Freien verspricht – ideal für gemütliche Frühstücke oder laue Sommerabende. Der Personenaufzug erleichtert den Alltag und macht die Wohnung auch für ältere Menschen oder Familien mit Kinderwagen perfekt zugänglich.

Die Lage überzeugt durch eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in Wien und Umgebung. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum runden das attraktive Umfeld ab und sorgen für maximalen Komfort.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend legen.

Die **monatliche Miete von 1.439,00 €** bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese hochwertige Ausstattung und Lage.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap