

**3-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügiger TERRASSE,  
überdachtem BALKON und Blick über Seestadt**



**Objektnummer: 7311/724**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	1.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.401,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.684,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,50 €
<b>USt.:</b>	165,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adrian Walli**

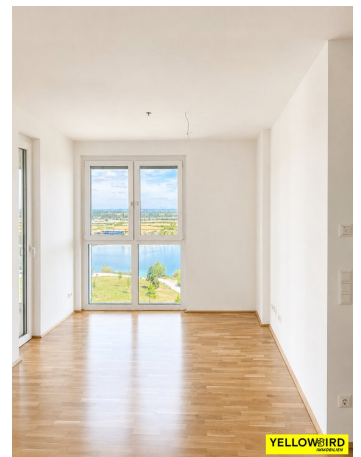
Yellowbird Immobilien  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

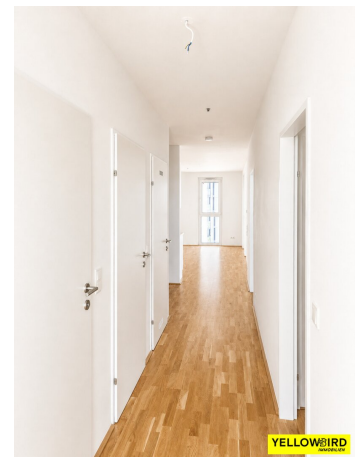
T +436764019820  
H +436764019820

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur

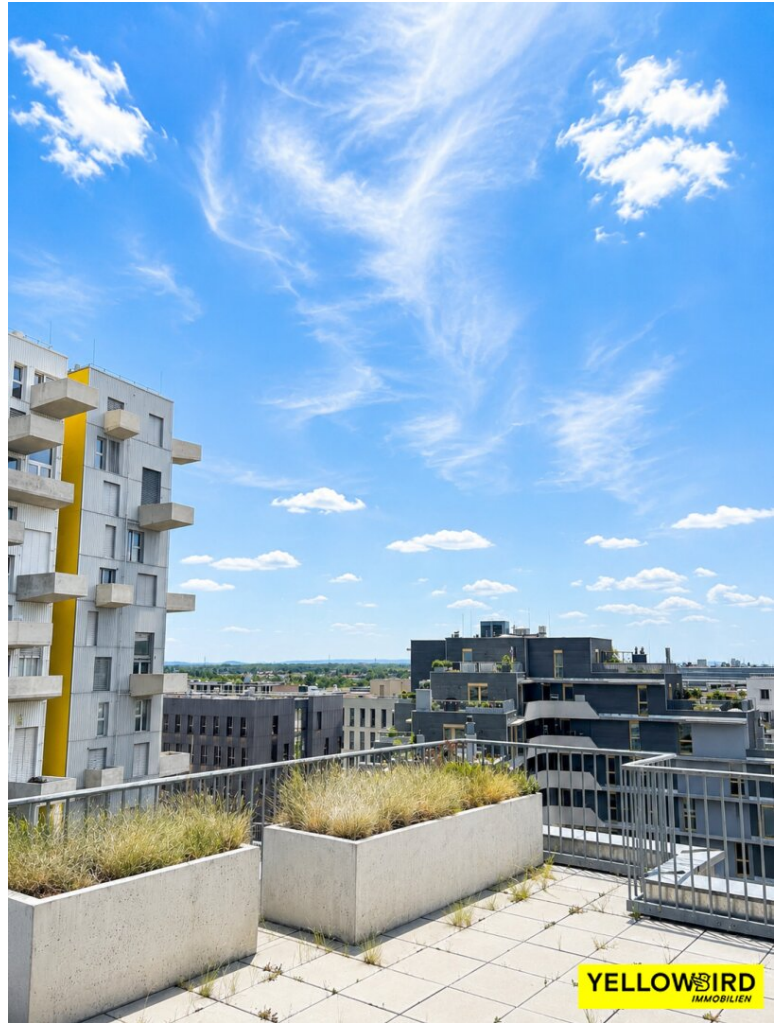
















TOP32

M 1:100

## TOP 32

BAUTEIL A  
STIEGE 3  
8. STOCK



3 Zimmer	
Wohnnutzfläche	71,73m <sup>2</sup>
davon Loggia	0,00m <sup>2</sup>
Balkon	8,33m <sup>2</sup>
Terrasse	51,71m <sup>2</sup>
1 Einlagerungsraum	UG

Heizwärmebedarf 23,12 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor 0,845



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**3-Zimmer-Neubauwohnung im 8.Stock in Seestadt mit riesiger Terrasse.**

Die Wohnung überzeugt durch **großzügige Zimmer, viel Tageslicht**, einen **überdachten Balkon** sowie eine **51 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit beeindruckendem **Blick über den Asperner See**.

Befristet 5 Jahre.

### HIGHLIGHTS:

- Komplettküche
- N/O/W-Ausrichtung
- Vollausgestattetes Bad mit zeitlosen Fliesen
- Vollausgestattete Einbauküche
- Fernwärme (Fußbodenheizung)
- Ausblick über den Asperner See
- Nord-Ost Terrasse (ca. 52 m<sup>2</sup> )
- Nord-Wst Balkon (überdacht ca. 8 m<sup>2</sup> )
- Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: 8
- BAUJAHR: 2018
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: 71,73 m<sup>2</sup>
- TERRASSE: 51,71 m<sup>2</sup>
- BALKON: 8,33 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3 + Abstellraum
- MÖBLIERT: Küche / Bad
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: JA
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 1 (Badewanne und Waschtisch)
- TOILETTE: 1 (separat)
- RAUMHÖHE: 2,6 m

- HEIZUNG: Fernwärme (Fußbodenheizung)
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA
- KELLERABTEIL: JA
- KÜCHE: JA
- VERKEHRSANBINDUNG: Seestadt (U2, Bus 88A, 88B)
- INFRASTRUKTUR: Seestadt
- HWB: 24,47
- KLASSE: A

#### **KOSTEN:**

- BRUTTOMIETE: 1.850,00 €
- BETRIEBSKOSTEN inkl. USt. (inkl. Lift): 287,58 €
- KAUTION: 5.550.- EUR

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent

zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap