

BASLER GASSE - NEUBAU ZWEITBEZUGSWOHNUNGEN MIT BALKON



Objektnummer: 38547

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,76 m ²
Nutzfläche:	52,23 m ²
Gesamtfläche:	53,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	981,92 €
Kaltmiete (netto)	760,62 €
Kaltmiete	892,66 €
Betriebskosten:	132,04 €
USt.:	89,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alicja Comber





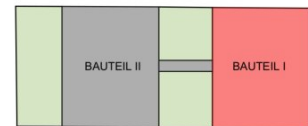
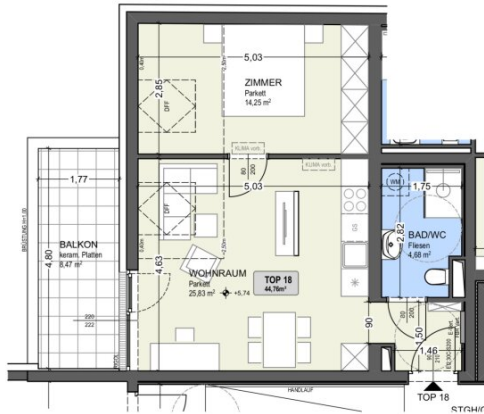








BASLERGASSE 5 - 1230 WIEN
TOP18 BT1 1.DACHGESCHOSS



Wohnraum	rd. 25,83m²
Zimmer	rd. 14,25m²
Bad/WC	rd. 4,68m²
Wohnnutzfläche	rd. 44,76m²
Balkon	rd. 8,47m²
Kellerabteil #18	rd. 2,08m²

Raumhöhe Aufenthaltsräume $\geq$ 2,50m

Architekt
Dipl.- Ing. Sascha Schroll
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
A-3390 Melk Stengasse 13
0699 100 522 76 office@schroll-architektur.at



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen angeführten Bemaßungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Hierzu sind Naturmaße zu nehmen und zu verwenden. Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.
Stand: April 2023

Objektbeschreibung

MODERN LIVING

- Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg

Im neu errichteten modernen Projekt entstanden **22 Erstbezüge aufgeteilt auf 2 Häuser von 40m² bis 80m² Wohnfläche**

sowie schönen Freiflächen in Form von Eigengärten/ Terrassen/ Loggien/ Balkonen oder Dachterrassen. In der hauseigenen Tiefgarage wurden 12 Stellplätze geschaffen.

Bei der Umsetzung wurde auf gute Grundrisse, qualitative Ausstattung sowie hochwertige Bauweise geachtet.

In **Massivbauweise errichtet sowie mit Vollwärmeschutzfassade** ausgestattet bietet der Neubau eine Zentralheizung mittels Wärmepumpe sowie PV Anlage.

Schöne **Grünlage nahe Naherholungsgebiet Kellerberg und Schellensee** und doch sehr gut angebunden an den **öffentlichen Verkehr** wie die U-Bahn U6,

sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten durch die Nahe gelegene SCS (Shopping City Süd).

RAUMAUFTEILUNG Dachwohnung mit Balkon Top 18:

- zentraler Vorraum
- offene Wohnküche mit Ausgang auf den südwestseitigen Balkon
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche / Waschtisch / WC + WM Anschluss

- Balkon mit 8,47m²
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG:

- Massivbauweise - Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung (Zentralheizung mittels Wärmepumpe + PV Anlage)
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- moderne neue Küche mit Geräten
- einbruchshemmende Sicherheitstüren
- Erdgeschoss + südseitige Fenster mit aussenliegenden Rollläden od. Raffstores mit elektrischer Steuerung
- restliche Fenster - Einbau für Raffstores vorbereitet
- Eichen Parkettböden
- weiße Sockelleisten
- Bad + WC in Feinsteinzeug 30x60

- Sanitärausstattung: LAUFEN & HANS GROHE
- Videogegensprechanlage
- hauseigene Tiefgarage mit 12 Stellplätzen sowie Leerverrohrung für eine 230V Steckdose je Stellplatz
- Aufzug
- Kinderwagen & Fahrradabstellräume

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg / Schellensee
- Einkaufsmöglichkeiten in der nahe gelegenen Shopping City Süd
- Verkehrsanbindung: Autobus Linie 61A, 61B, U6 Siebenhirten, Badner Bahn

ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 29 kWh/m²a / Klasse B

fGEE: 0,75 / Klasse A+

gültig bis: 10.02.2031

KONDITIONEN:

- Monatliche Gesamtmiete: € 981,92
- Kautions: 3 BMM

- Beziehbar: 01.08.2026
- Kosten für die Mietvertragserrichtung trägt der Mieter. Einmalige Gebühr bei Hausverwaltung IMV €360,--
- Mietdauer: bis zu 5 Jahre befristet
- **Der tatsächliche Betriebskostenkonto kann von den angegebenen Werten noch marginal abweichen!**

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Comber unter ac@lageeins.com zur Verfügung.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap