

Vollmöblierte & charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Wildgarten - Wohnen direkt am Rosenhügel



Objektnummer: 98619

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

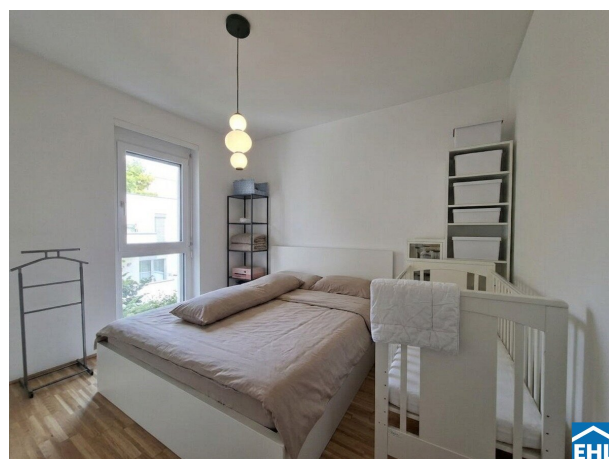
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmieta	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	929,41 €
Kaltmiete	1.084,49 €
Betriebskosten:	155,08 €
USt.:	15,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

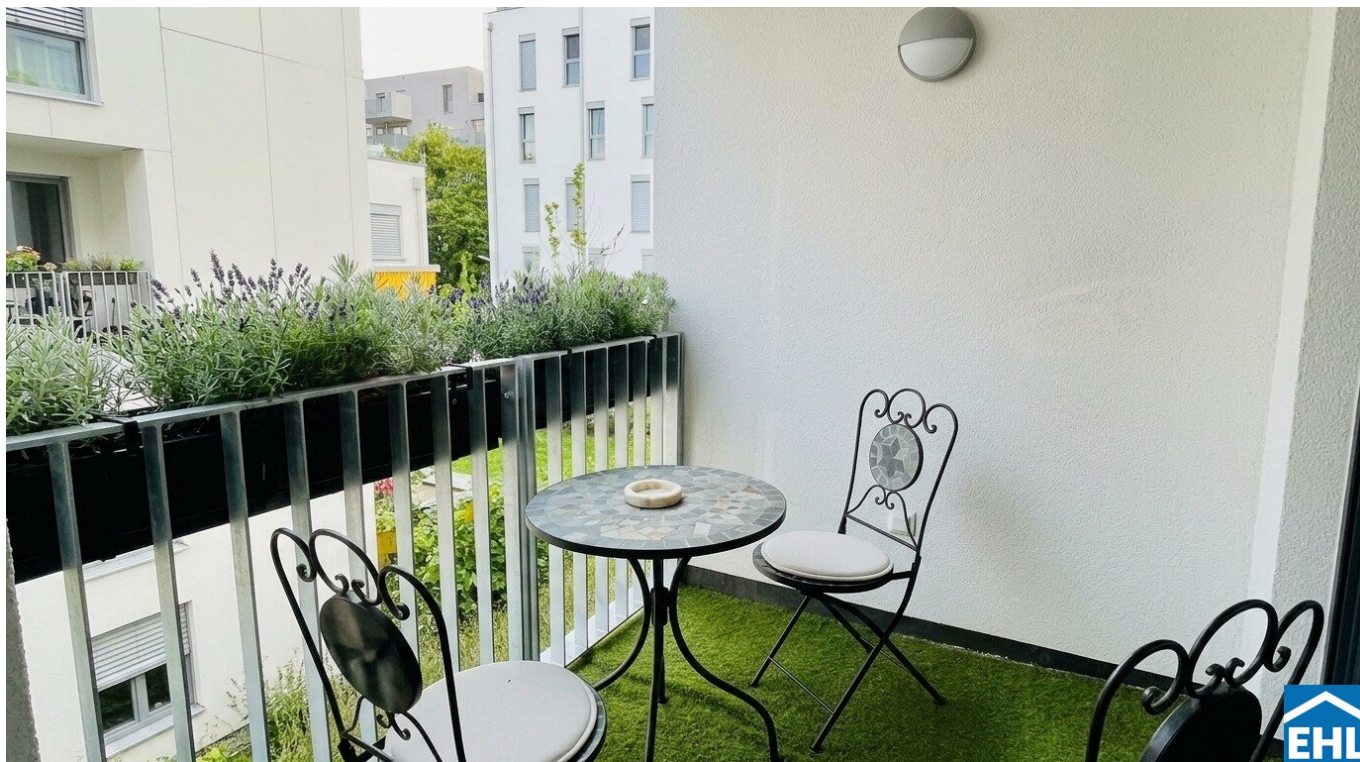
Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer





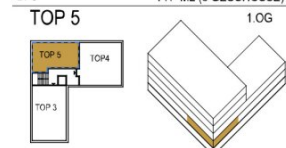




1120 WIEN
LEONORE BRECHER WEG 13



BP5 TYP ML (5 GESCHOSSE)



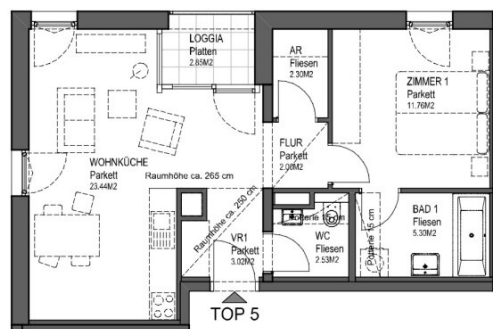
ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	50,44 m²
LOGGIA	2,85 m²
BALKON	-
TERRASSE	-
Garten	-
KELLERABTEIL	4,82 m²
26.3.2019	

Ansprechpartner für den Verkauf

 Wir leben Immobilien.
T: +43 - 512 76 90 DW 416
Wildgarten@ehi.at

www.wildgarten.wien
www.ah.at

EIN PROJEKT DER



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bautübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroinstallationen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Wildgarten - Wohnen direkt am Rosenhügel

Dieses ausgezeichnete Wohnprojekt im 12. Wiener Gemeindebezirk am Rosenhügel – einem Ausläufer des Wienerwaldes – verbindet urbanes Leben mit ländlicher Ruhe. Auf einem rund 11 Hektar großen Areal entstand ein modernes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, nur etwa 30 Minuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt. Das Projekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und überzeugt durch durchdachte Wohnungsgrößen, optimale Grundrisse und eine idyllische Ruhelage.

Der Wildgarten selbst ist eine grüne Oase - begrüntes, modernes Wohnareal: liebevoll gestaltet, naturnah und ideal zum Entspannen, Abschalten und Genießen – ein Rückzugsort fernab der Hektik des Alltags.

Wohnungsbeschreibung

Die im **1. Obergeschoss** gelegene Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche, einem separat begehbaren Schlafzimmer sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die rund **2,85 m² große Loggia** bietet einen angenehmen Platz im Freien und rundet das Wohnangebot perfekt ab.

Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet.

Auf den Fotos wurden mittels KI persönliche Gegenstände entfernt.

Ein kurzer Überblick zur Ausstattung

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen
- voll ausgestattete Einbauküche

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Dreischeibenverglasung mit elektrischen außenliegenden Sonnenschutz
- Kabel-TV / Telekom-Anschluss
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- optionaler Autoabstellplatz
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Direkt im Wohnquartier Wildgarten befinden sich:

- Supermarkt (Billa)
- Gastronomie / Restaurant
- zwei Kindergärten
- Nachbarschaftszentrum für ein gemeinsames Miteinander im Wildgarten
- sonstige Dienstleister wie Friseur, Nagelstudio, Atelier, Bücherverlag

Lage & Freizeit



- ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu Schloss Schönbrunn
- ca. 20 Minuten mit dem Rad in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Hietzinger Bad
- ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt
- ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof
- ca. 25 Minuten mit dem Auto zum Flughafen Wien

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 63A, künftig auch 63B (neue Haltestelle direkt beim Projekt)
- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf

zzgl. Heizung: € 29,43 netto + € 5,89 Ust. = € 35,32 brutto

zzgl. Warmwasser: € 19,29 netto + € 1,93 = € 21,22 brutto

Heizung, Strom & Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.