

Viola Park – Ihre Wohlfühloase am Laaer Berg



Objektnummer: 4724/13544

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Czeikestraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,23 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	104,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.295,00 €
Kaltmiete (netto)	999,16 €
Kaltmiete	1.177,27 €
Betriebskosten:	178,11 €
USt.:	117,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

MMag. Andreas Staudinger

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T +43 1 934 69 60
H +43 650 821 77 69







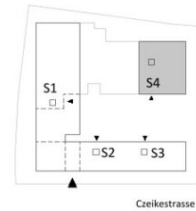
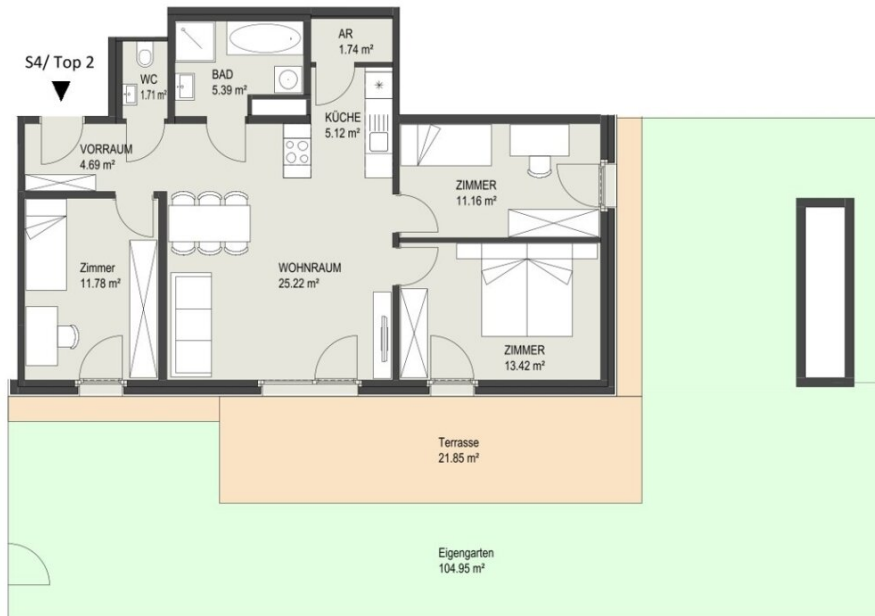






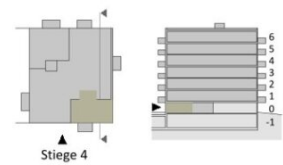
VIOLA PARK

CZEIKESTRASSE 8 - 1100 WIEN



VIOLA PARK - EBENE 0
STIEGE 4 - TOP 2

Wohnfläche: 80.23 m²
Terrasse / Balkon: 21.85 m²



EIN PROJEKT DER

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE
VIOLA PARK
ERRICHTUNGS GMBH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

Planstand 25.07.2018 - Änderungen vorbehalten - sämtliche Maße, Parapethöhen, abgehängte Decken und Poterien sind circa-Angaben und können sich noch ändern - Geländerhöhe ca. 1,00-1,10m - die Möblierung (außer der Küche) ist nur ein Vorschlag und nicht Gegenstand des Vertrages - Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich geringfügig ändern - für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen.

Objektbeschreibung

Für einen Termin müssen Sie über 3 Lohnzettel verfügen, da diese für die Anmietung einer Wohnung in diesem Objekt unbedingt erforderlich sind.

Alle Mieter gemeinsam müssen folgendes Einkommen haben:

2 ZIMMER WOHNUNG: min. 2000€ netto (bei 790€ Miete) max. 2 Mieter

3 ZIMMER WOHNUNG: min. 2750€ netto (bei 1100€ Miete) max. 2 Mieter

4 ZIMMER WOHNUNG: min. 3150€ netto (bei 1260€ Miete) max. 3 Mieter (WG) oder 2 Erwachsenen und 2 Kinder

Der Viola Park, ein modernes Wohnbauprojekt, wurde 2019 in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Altes Landgut fertiggestellt. In Nachbarschaft zur Generali-Arena und dem Naherholungsgebiet am Laaer Berg bietet das Areal modernes Wohnen und eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Projekt umfasst vier Gebäudeteile mit insgesamt 160 Mietwohnungen in Größen von 44 m² bis 90 m², von denen jede Wohnung über eine private Außenfläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens verfügt.

Die Anlage ist umfassend ausgestattet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: Alle Gebäudeteile sind mit Aufzügen sowie Abstellräumen für Kinderwägen und Fahrräder ausgestattet, und jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Der großzügige Innenhof ist grün gestaltet und mit Sitzmöglichkeiten, einem großen Spielplatz, einer Sandkiste, einem Trinkbrunnen sowie praktischen Paketboxen ausgestattet, die zum Verweilen und zur Erholung einladen.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Parkettböden verlegt, während die Nassräume gefliest sind. Jede Einheit ist zudem mit einer modernen Einbauküche inklusive aller wichtigen Geräte ausgestattet. Bei Bedarf können Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage für monatlich EUR 96 (inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten) angemietet werden, wodurch das Projekt auch für den Individualverkehr optimal erschlossen ist.

Die **Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten** werden direkt zwischen Mieter und Energieversorger verrechnet. **Nach unserer unverbindlichen Schätzung ist hierfür mit Kosten von ca. € 1,50 bis € 2,00 pro m² und Monat zu rechnen.** Die tatsächlichen Kosten können je nach individuellem Verbrauch abweichen.

Für einen Termin müssen Sie über 3 Lohnzettel verfügen, da diese für die Anmietung einer Wohnung in diesem Objekt unbedingt erforderlich sind.

Alle Mieter gemeinsam müssen folgendes Einkommen haben:

2 ZIMMER WOHNUNG: min. 2000€ netto (bei 790€ Miete) max. 2 Mieter

3 ZIMMER WOHNUNG: min. 2750€ netto (bei 1100€ Miete) max. 2 Mieter

4 ZIMMER WOHNUNG: min. 3150€ netto (bei 1260€ Miete) max. 3 Mieter (WG) oder 2 Erwachsenen und 2 Kinder

Der Viola Park, ein modernes Wohnbauprojekt, wurde 2019 in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Altes Landgut fertiggestellt. In Nachbarschaft zur Generali-Arena und dem Naherholungsgebiet am Laaer Berg bietet das Areal modernes Wohnen und eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Projekt umfasst vier Gebäudeteile mit insgesamt 160 Mietwohnungen in Größen von 44 m² bis 90 m², von denen jede Wohnung über eine private Außenfläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens verfügt.

Die Anlage ist umfassend ausgestattet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: Alle Gebäudeteile sind mit Aufzügen sowie Abstellräumen für Kinderwägen und Fahrräder ausgestattet, und jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Der großzügige Innenhof ist grün gestaltet und mit Sitzmöglichkeiten, einem großen Spielplatz, einer Sandkiste, einem Trinkbrunnen sowie praktischen Paketboxen ausgestattet, die zum Verweilen und zur Erholung einladen.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Parkettböden verlegt, während die Nassräume gefliest sind. Jede Einheit ist zudem mit einer modernen Einbauküche inklusive aller wichtigen Geräte ausgestattet. Bei Bedarf können Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage für monatlich EUR 96 (inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten) angemietet werden, wodurch

das Projekt auch für den Individualverkehr optimal erschlossen ist.

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 <1.750m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap