Familienwohnung mit Weitblick | 4 Zimmer, 20 m² Loggia & 3 Schlafzimmer



Objektnummer: 4356/595

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Gesamtmiete	2.290,00 €
Kaltmiete (netto)	2.290,00 €
Kaltmiete	2.290,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57





















Objektbeschreibung

4 Zimmer mit Weitblick & ca. 20 m² Loggia in 1030 Wien

Schöpsstraße | ca. 97 m² | 3 Schlafzimmer | 6. Liftstock | Nähe U3, Gasometer & Hyblerpark

Modernes und familienfreundliches Wohnen mit großzügiger Loggia und Weitblick: Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche** befindet sich im **6. Obergeschoß mit Lift** einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2020 und wird im Zweitbezug vermietet.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohn- und Essbereich mit offener, komplett ausgestatteter Küche**.

Ein besonderes Highlight ist die rund **20 m² große Loggia**: Sie ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von **allen drei Schlafzimmern direkt zugänglich** und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Die drei Schlafzimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zusammen mit den großzügigen Gemeinschaftsbereichen der Wohnanlage bietet die Wohnung besonders **für Familien ein attraktives Wohnumfeld**.

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG

- Ca. **97 m² Wohnfläche**
- Ca. **20 m² Loggia mit Weitblick**
- **4 Zimmer**
- **3 Schlafzimmer**
- Loggia vom Wohnzimmer und allen drei Schlafzimmern begehbar
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene, komplett ausgestattete Küche
- **6. Obergeschoß mit Lift**
- Baujahr 2020, Zweitbezug

- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Große Fensterflächen mit elektrischen Jalousien
- Lüftungssystem mit Kühlfunktion
- Fernwärme
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigenes Kellerabteil
- Sicherheitseingangstür

BAD & SANITÄR

- **1 WC**
- **1 Badewanne**
- **1 Dusche**
- Doppelwaschbecken
- Handtuchtrockner

BESONDERE EXTRAS DER WOHNANLAGE

Die moderne Wohnanlage bietet ihren Bewohnern attraktive Gemeinschaftsbereiche, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen:

- **Kinderspielplatz im geschützten Innenhof**
- **Kinderspielraum innerhalb der Wohnanlage**
- **Outdoorküche im Innenhof**
- **Gemeinschaftliche Sauna**
- Waschküche

- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum

Gerade für Familien bietet die Kombination aus **Kinderspielplatz, Kinderspielraum und großzügigem Innenhof** einen besonderen Mehrwert. Die **Outdoorküche im Innenhof** schafft darüber hinaus einen attraktiven Treffpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden im Freien.

LAGE – 1030 WIEN

Die Wohnung befindet sich in der **Schöpsstraße im 3. Bezirk**, nahe **Gasometer und Hyblerpark**.

Die **U3-Stationen Zippererstraße und Gasometer**, die Straßenbahnlinie **71** sowie die Buslinie **72A** sorgen für eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Einkaufs- und Entertainmentangebot rund um den Gasometer befinden sich in der Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahegelegene **Hyblerpark** sowie der über den Gaswerksteg erreichbare **Prater** an.

Auch mit dem Auto besteht durch die Nähe zu **A23 und A4** eine sehr gute Anbindung.

MIETE

Bruttomiete: € 2.290,00 / Monat

Die Betriebskosten von derzeit **€ 332,63 sind bereits in der Bruttomiete enthalten.**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: befristet auf 5 Jehre mit Option auf Verlängerung

ENERGIEAUSWEIS

HWB: **31,03 kWh/(m²·a)**

HWB-Klasse: **B**

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Tel.: +43 664 355 3790

Gerne senden wir Ihnen den Grundriss sowie weitere verfügbare Objektunterlagen zu und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte senden Sie uns Ihre **schriftliche Anfrage mit vollständigem Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer**.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich zu zeigen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap