Wohnen auf höchstem Niveau in den Weinbergen! 3 Zimmer + ca. 104 m² Eigengarten!



Top_04_T4A0784_auswahl

Objektnummer: 1939/220673

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	104,44 m²
Keller:	6,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	3.290,00 €
Kaltmiete (netto)	2.642,15 €
Kaltmiete	2.851,13 €
Betriebskosten:	208,98 €
Heizkosten:	134,35 €
USt.:	304,52 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





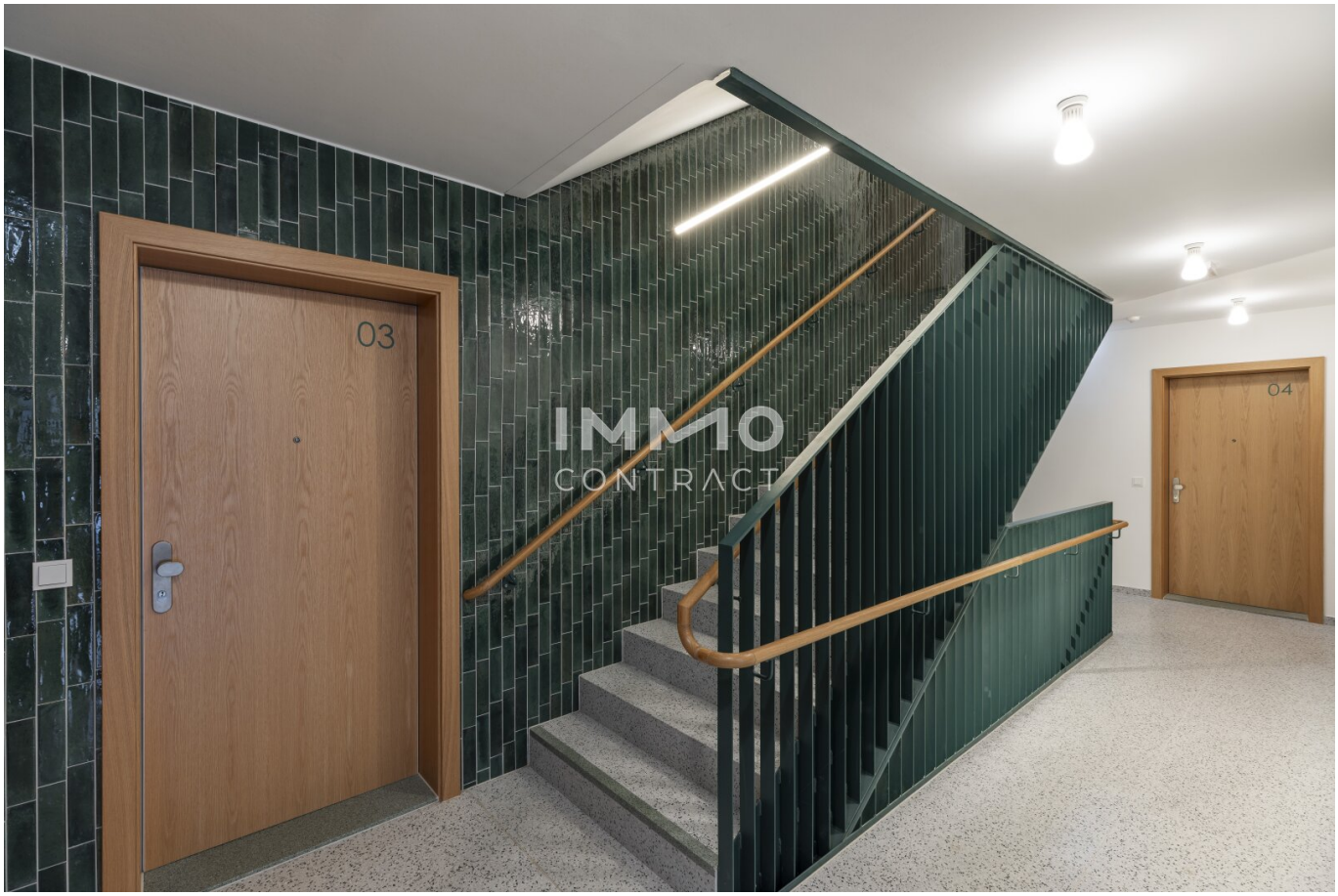











03
04






IMMO
CONTRACT

UNTERER SCHREIBERWEG 47
1190 WIEN



Legende
FV - Fussbodenheizungsverteiler
EV - Elektro-Verteiler
ITV - IT-Verteiler
- Vorlegestufe
AD - Abgehängte Decke
GS - Geschirrspüler

0 1 2 3 4 5 10
M 1:100

1. OG | TOP 4

WNF	99,52 m²
Balkon	11,72 m²
Terrasse	33,42 m²
Garten	104,44 m²
Kellerabteil	6,01 m²

RH 2,60 / AD min. 2,25



ÜBERSICHT

Änderungen in Folge von Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie Raumhöhen können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

STAND: 25.10.2024

Objektbeschreibung

Wohnen in den Weingärten!

In bester Nachbarschaft, am Südhang des Kahlenbergs gelegen, finden Sie diese 10 modernen und komfortablen Mietwohnungen zwischen 2 und 4 Zimmern, welche den Ansprüchen höchsten Wohnkomforts definitiv gerecht werden. Die weitläufigen Freiflächen, als Eigengärten, Loggien, Balkonen und/oder Terrassen ausgestaltet, laden zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnungen sind selbstverständlich alle mit einer modernen Einbauküche inkl. Geräten ausgestattet. Ein klimafreundliches Heizsystem inkl. Photovoltaikanlage, eine Kühlung sowie die private Tiefgarage sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Diese großzügig geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine gelungene Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohnambiente. Sie bietet sowohl Paaren als auch Familien ein ideales Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **knapp 39 m² große Wohnküche**, die mit ihrem großzügigen Platzangebot zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt. Ein direkt angrenzender, geräumiger Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und hohen Alltagskomfort.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei modern ausgestatteten Badezimmer**, die sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer komfortablen Walk-in-Dusche für ein hohes Maß an Wohnqualität sorgen.

Ein weiteres Highlight ist der **private Garten mit großzügigen Terrassenflächen**. Hier lässt sich der Wohnraum ins Freie erweitern – ob beim entspannten Frühstück an der frischen Luft, bei gemütlichen Sommerabenden oder beim Genießen sonniger Stunden im eigenen Grün.

Eine Wohnung, die großzügiges Wohnen, durchdachte Funktionalität und private Freiflächen auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Preis enthalten. Ein Doppelparker kostet monatlich € 360 inkl. USt und ein Einzelparker kostet monatlich € 180 inkl. USt.

Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Qualität und dem Wohlfühlfaktor dieses Projekts und vereinbaren Sie sich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

Das Projekt im Überblick

- 10 attraktive Mietwohnungen mit 2-4 Zimmern
- Wohnflächen zwischen ca. 47 m² und ca. 135 m² zzgl. Garten, Balkon und/oder Terrasse
- Tiefgarage mit 13 KFZ-Abstellplätzen
- Einlagerungsräume im Erdgeschoss
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Eventbereich mit Küche und WC
- **Bereits fertiggestellt und sofort beziehbar**

Ausstattungshighlights

- Klimafreundliches Heizsystem mittels Sole-Wärmepumpe, ausgeführt als Fußbodenheizung
- Kühlung mittels Klimageräten und Fußbodentemperierung
- Mosaikfassade Glass Mosaic greystone
- Holz-Alu-Fenster (3fach Isolierverglasung)
- Ausgewählte Bodenbeläge: Marazzi Feinsteinzeug & Scheucher Parkett (Eiche)
- Granitbelag auf den Terrassen und Balkonen

- Laufen- Sanitärkeramik
- Hansgrohe Armaturen
- Sonnenschutz: Unterputz-Raffstores elektr. gesteuert
- Solarbetriebene elektrische Rollläden bei Dachflächenfenster
- Einbruchhemmende 5-fach verriegelte Wohnungseingangstüren
- Photovoltaik-Anlage am Dach für Allgemeinstrom

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap