Hochwertig ausgestattete 2 Zimmer Wohnung mit Eigengarten und großzügiger Terrasse! ERSTBEZUG!



Top_05_T4A0715_auswahl

Objektnummer: 1939/220672

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	98,69 m²
Keller:	3,61 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.443,64 €
Kaltmiete	1.553,68 €
Betriebskosten:	110,04 €
Heizkosten:	70,74 €
USt.:	165,58 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

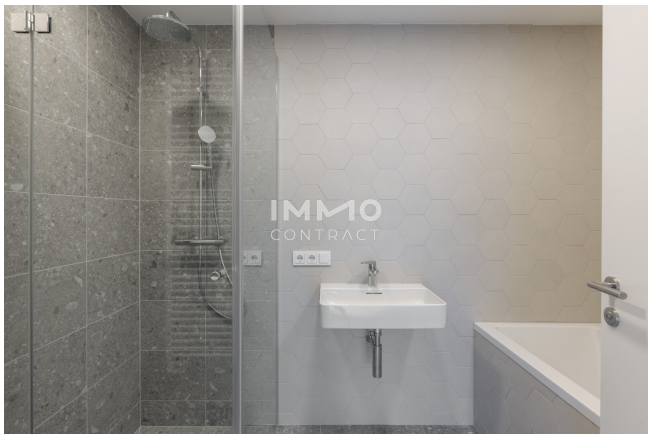




www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT

UNTERER SCHREIBERWEG 47
1190 WIEN

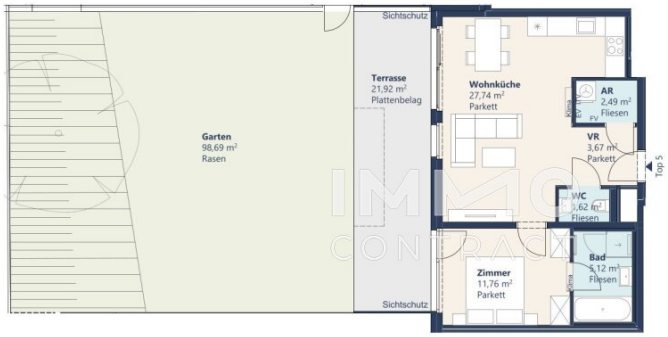
1. OG | TOP 5

WNF	52,40 m²
Terrasse	21,92 m²
Garten	98,69 m²
Kellerabteil	3,61 m²

RH 2,60 / AD min. 2,25



ÜBERSICHT



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

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.

0 1 2 3 4 5 10
M 1:100

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 attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und einen außergewöhnlich großzügigen Außenbereich.

Das Herzstück bildet die **rund 28 m² große Wohnküche**, die ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Entspannen bietet. Das separate Schlafzimmer verfügt ebenso wie der Wohnbereich über einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das absolute Highlight ist der **knapp 99 m² große Eigengarten mit angrenzender, rund 22 m² großer Terrasse**. Hier genießen Sie viel Privatsphäre und ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen verbinden möchten.

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