Wohnen bei der Parkanlage Marillenalm - hochwertig sanierte 3 Zimmerwohnung mit Loggia!

Loggia

Objektnummer: 6653/1131

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 163,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	1.677,48 €
Kaltmiete (netto)	1.368,00 €
Kaltmiete	1.578,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
Heizkosten:	65,40 €
USt.:	34,08 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ovidiu-Valentin Berende

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

H +43 664 385 12 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

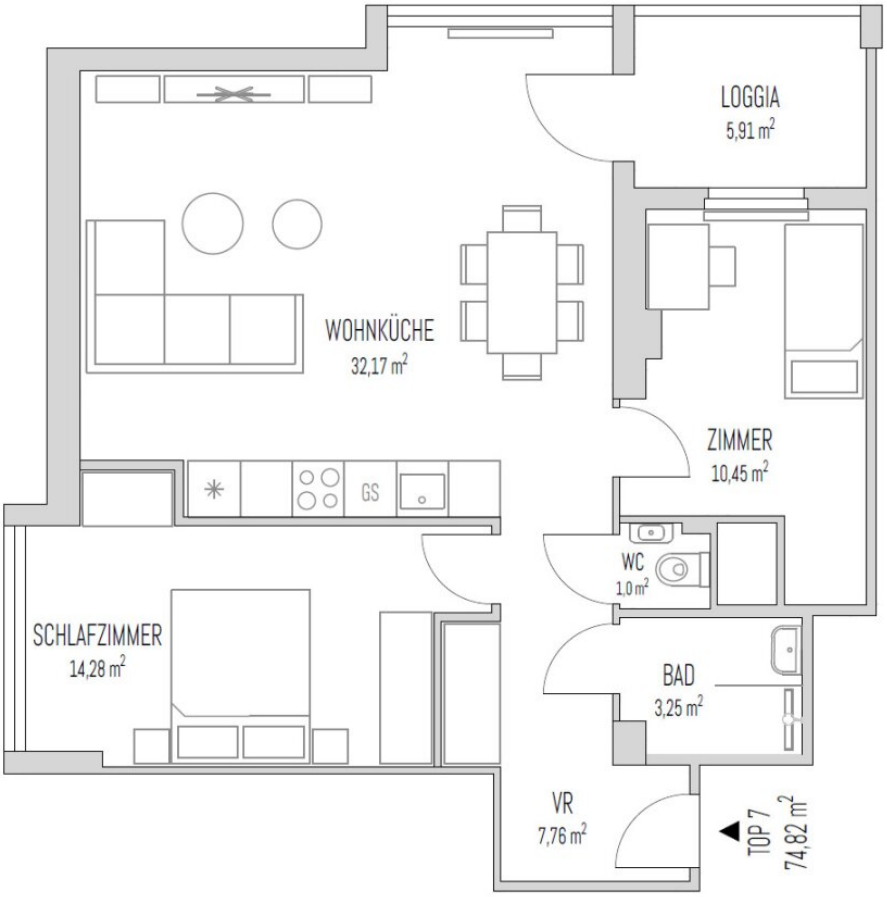
CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO


LOGGIA
5,91 m²
WOHNKÜCHE
32,17 m²
ZIMMER
10,45 m²
GS
WC
1,0 m²
SCHLAFZIMMER
14,28 m²
BAD
3,25 m²
VR
7,76 m²
TOP 7
74,82 m²

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **äußerst hochwertig kernsanierte Wohnung in außergewöhnlicher Grünlage direkt an der Parkanlage Marillenalm unweit des Schlossparks Schönbrunn.** Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses** und wurde **umfassend sowie mit ansprechenden Materialien saniert**. Im Zuge der Sanierung wurde auch der **Grundriss optimal an moderne Wohnbedürfnisse** angepasst. Das **Herzstück der Wohnung bildet die** rund **32 m² große Wohnküche** mit **hochwertig ausgestatteter EWE - Einbauküche**, die keine Wünsche offen lässt. Der **wunderschöne Echtholzdielenboden** kommt hier besonders gut zur Geltung. Das **großzügige Zimmer** bietet ausreichend Platz für einen **komfortablen Wohn- als auch Essbereich.** Von hier gelangt man auch auf die knapp 6 **m² große, westlich ausgerichtete Loggia.**

Das ca.**14m² große Schlafzimmer** ist **unmittelbar ins Grün der Marillenalm** ausgerichtet und vermittelt dadurch ein besonders ruhiges und angenehmes Wohngefühl. Es bietet **ausreichend Platz für ein großzügiges Bett sowie zusätzlichen Stauraum.**

Ein weiteres, rund **10 m² großes Kabinett** ist über **den Flur** erreichbar und eignet sich **ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer.**

Der **großzügige Vorraum** bietet idealer Weise auch ausreichend Platz für eine Garderobe. Das **geschmackvoll ausgestattete Badezimmer** verfügt über eine **bodengleiche Dusche sowie einen Waschtisch**. Eine **separate Toilette** sowie ein **Kellerabteil** komplettiert das Angebot.

Die Sanierung ist **kurz vor der Fertigstellung - die Wohnung sollte somit mit September 2026** bezugsfertig sein.

Ein **weiterer Vorteil dieser Wohnung ist**, dass die Zufahrt zu der **Parkanlage Marillenalm** ausschließlich **für berechtigte Personen mittels Chipkarte** möglich ist. **Für das Parken innerhalb des Areals fallen für Bewohner daher keine zusätzlichen Parkgebühren an**.

Aufteilung:

- Vorzimmer

- Wohnküche mit ausgestatteter EWE - Einbauküche

- Schlafzimmer

- Kabinett

- Badezimmer mit Dusche

- separate Toilette

- Loggia

- Kellerabteil

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap