Moderne 1-Zimmer-Wohnung im DG mit riesiger 20m² Terrasse und optimalem Grundriss



Objektnummer: 4724/19832

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Braunspergengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,85 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	869,00 €
Kaltmiete (netto)	722,13 €
Kaltmiete	790,00 €
Betriebskosten:	67,87 €
USt.:	79,00 €

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













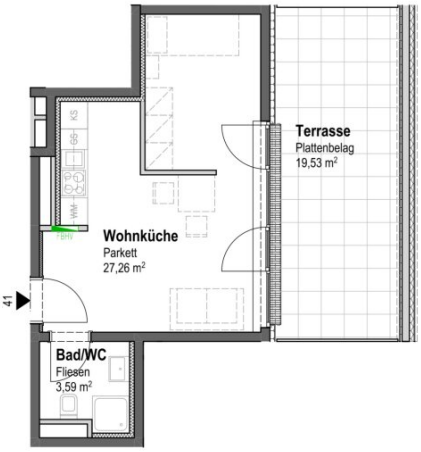


Wien 10
Braunspergengasse 4
Top 41 /7. OG

7.OG ÜBERSICHT



EIN PROJEKT DES
NACHHALTIGER IMMOBILIENFONDS ÖSTERREICH



Top 41

Bad/WC	3,59
Wohnküche	27,26
	30.85m² NFL
Terrasse	**19,53m²**

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr.
Technische und gestalterische Änderung vorbehalten.
Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Ausführung möglich.
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung.

0 1 2 3 4 5

Maßstab 1:100 auf A4 Stand 27.10.2021

N

Planverfasser
Marginter Architekten

Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnungen in der Braunspergengasse/Zur Spinnerin

Das Objekt befindet sich in aufstrebender Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk inmitten eines Wohngebietes in der Nähe des Matzleinsdorfer Platzes. Die Liegenschaft besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit einer hauseigenen Tiefgarage mit insgesamt 25 Stellplätzen.

Das klimaaktive Projekt zeichnet sich neben seiner zentrumsnahen Lage durch seine vielfältigen Wohnungstypen mit 1 - 4 Zimmern aus. Alle Wohnungen haben eine Freifläche - Balkon, Terrasse oder Garten.

Die Wohnungen verfügen eine gehobene Ausstattung mit Eichparkettböden, vollwertig ausgestatteter Küche, 3-fach verglasten Fensterscheiben, elektrische Außenjalousien, Badewanne oder Dusche sowie Sicherheitstüren der Widerstandsklasse 2. Des Weiteren ist für jede Wohnung eine Einlagerungsmöglichkeit vorhanden.

Für Heizung, Warmwasser und Kühlung erfolgt die Versorgung mittels Tiefenbohrungen (Geothermie/Erdwärme) auf eigenem Grundstück mit Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung welche im Sommer auch als Kühlung verwendet werden kann (Fußbodenkühlung).

Ein Garagenstellplatz kann optional für 110 € brutto pro Monat angemietet werden.

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Musterfotos der Wohnung. Die dargestellte Ausstattung entspricht jedoch der tatsächlichen Ausstattung.

BESICHTIGUNGSTERMINE NACH VORANMELDUNG MÖGLICH

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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap