3-Zimmer-GARTENTRAUM - 83m² GARTEN INKLUSIVE 46m² TERRASSE NÄHE U3



Objektnummer: 4724/15627

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Urschenböckgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	71,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	82,44 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.599,01 €
Kaltmiete (netto)	1.303,95 €
Kaltmiete	1.453,64 €
Betriebskosten:	149,69 €
USt.:	145,37 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





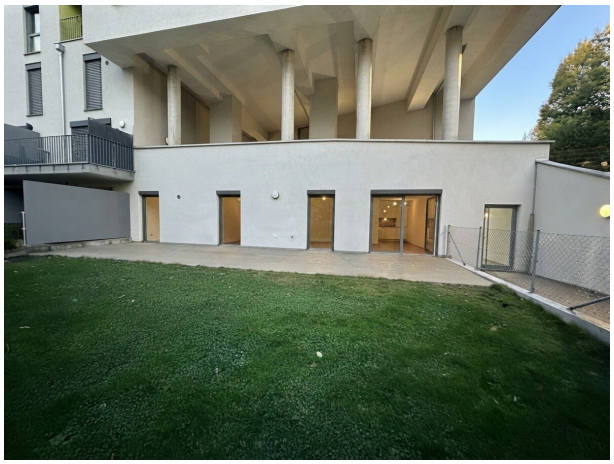










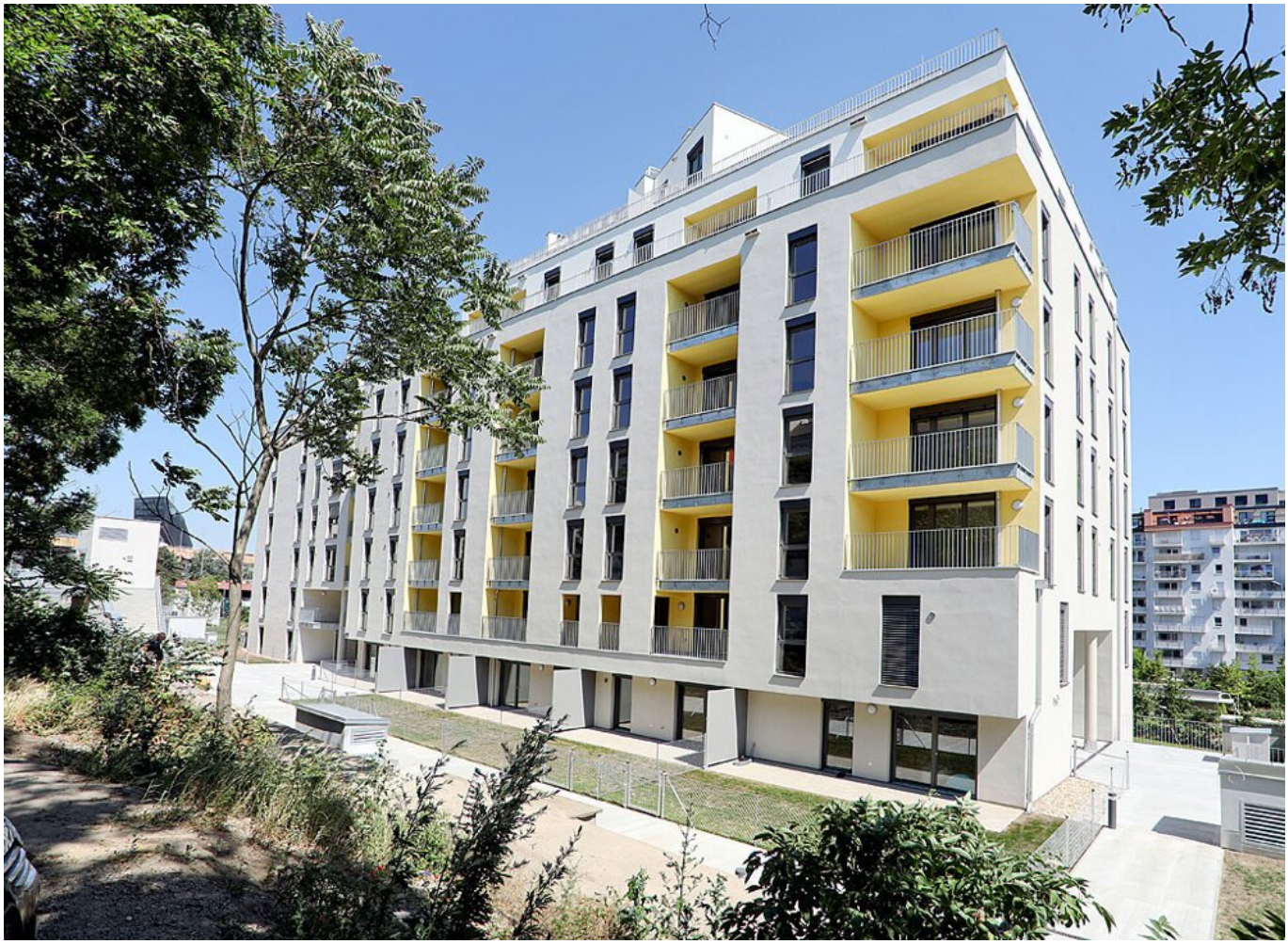


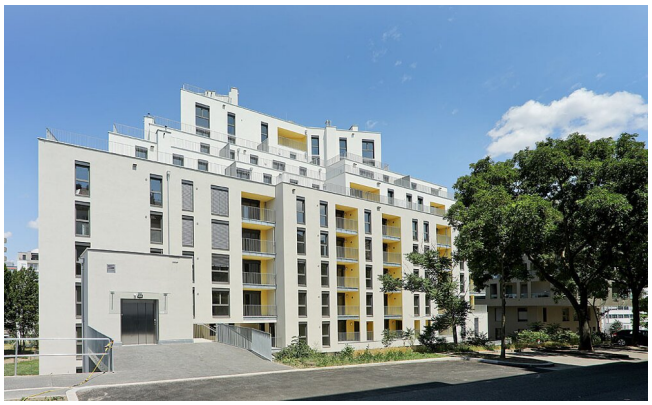














LEGENDE

TV	SAT-Steckdose	GF	Gehflügel	WM	Waschmaschinenanschl.
LV	Leerverrohrung	SF	Stehflügel	*	Kühlschrank-Anschl.
	Entwässerungsrinne	FIX	Fixverglasung	GS	Geschirrspüler-Anschl.
HVK	Heizverteilerkasten	DFF	Dachflächenfenster	RAR	Regenrohr
MV	Medienverteilerkasten	AD	abgehängte Decke		
EV	Elektroverteilerkasten	DK	Drehkipp-Fenster		
PH	Parapethöhe	D	Dreh-Fenster		

SÜBA

Wohnen. Werte. Wohlbefinden.

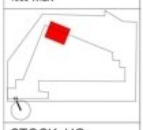
SÜBA
DER BAUTRÄGER
für exklusive Immobilien

Wipplingerstraße 35
A-1010 Wien

www.sueba.at
Telefon: +43 1 580 10

WOHNHAUSANLAGE

URSCHENBÖCKGASSE 3
1030 WIEN



STOCK: UG
ZIMMER: 3

TOP 1

WOHNFLÄCHE	71.28 m²
TERRASSE	45.87 m²
GARTEN	82.44 m²

RAUMHÖHE:	mind. 250 cm
NEBENRÄUME:	mind. 210 cm

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung, infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.
Türkoten sind Durchgangslichten.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Bauübliche Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.
Naturmasse erforderlich!
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

DATUM: 21.12.2020

Objektbeschreibung

Traumhafte Neubauwohnungen in der Urschenböckgasse

Das Objekt befindet sich in aufstrebender Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk inmitten eines ruhigen Wohngebietes und verbindet urbanes Wohnen im Einklang mit der Natur. Insgesamt werden 121 innovative Mietwohnungen und 71 Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das klimaaktive Projekt zeichnet sich neben der Innenstadtnahen Lage durch seine vielfältigen Wohnungstypen mit 1,5-4 Zimmer aus. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder Terrasse und verfügen über eine gehobene Ausstattung. Sämtliche Wohnungen verfügen zudem über eine Fussbodenkühlung und werden mittels Erdwärme beheizt. In den Dachgeschosswohnungen ist ein aussenliegender Sonnenschutz vorhanden.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz um EUR 108,00 / Monat angemietet werden.

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.

Traumhafte Neubauwohnungen in der Urschenböckgasse

Das Objekt befindet sich in aufstrebender Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk inmitten eines ruhigen Wohngebietes und verbindet urbanes Wohnen im Einklang mit der Natur. Insgesamt werden 121 innovative Mietwohnungen und 71 Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das klimaaktive Projekt zeichnet sich neben der Innenstadtnahen Lage durch seine vielfältigen Wohnungstypen mit 1,5-4 Zimmer aus. Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder Terrasse und verfügen über eine gehobene Ausstattung. Sämtliche Wohnungen verfügen zudem über eine Fussbodenkühlung und werden mittels Erdwärme beheizt. In den Dachgeschosswohnungen ist ein aussenliegender Sonnenschutz vorhanden.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Stellplatz um EUR 95,00 / Monat angemietet werden.

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 <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <1.250m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap