Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit POOL AM DACH + Fitness & Sauna im Haus + Loggia und Garagenstellplatz !



Objektnummer: 4232

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zelda-Kaplan-Weg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,00 m²
Gesamtfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m²
Gesamtmiete	1.787,15 €
Kaltmiete (netto)	1.376,40 €
Kaltmiete	1.571,40 €
Betriebskosten:	195,00 €
Heizkosten:	36,64 €
USt.:	179,11 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter

































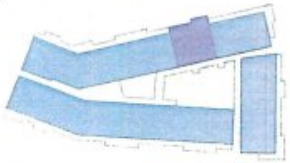

BIOTOPE CITY WIENERBERG
Standort


10., Zelda-Kaplan-Weg

VERGABEPLAN

Zelda-Kaplan-Weg ONr. 5
A - 1100 Wien







STAHLBETON	
WÄRMEDÄMMUNG	
GIPSKARTON	
GIPSKARTON BRANDSCHUTZ	
SCHAFFENKONSTRUKTION	

Geschoss:	8. Stock
Wohnnutzfläche: (ohne Loggia)	67,57 m²
Loggia:	10,33 m²
Balkon/Terrasse:	2,50 m²
Einlagerungsraum:	4,83 m²

WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GesmbH

TOP 115

8	115	C	1:50	737.65.7115	29.08.2019

Änderungen im Rahmen des Kaufvertrages vorbehalten

Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!
Für Einbauten wie Möbel, Küchen, Verbauten, Installationen, Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung, Klima, Sonnenschutz, Beschattung, Türen, Fenster, Fliesen, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Trockenbau, Tischlerarbeiten, Glas, Spiegel, Schlosserarbeiten, Metallbau, Stiegen, Geländer, Zäune, Tore, Gartengestaltung, Bepflanzung, Bewässerung, Beleuchtung, Elektroinstallationen, Sicherheitstechnik, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Briefkasten, Klingelanlage, Namensschilder, Hausnummer, Beschriftungen, Reinigung, Endreinigung, Baustellenreinigung, Entsorgung, Abfallmanagement, Recycling, Wertstoffsammlung, Containerstellplatz, Baustellenabsicherung, Verkehrsregelung, Parkplatzmarkierung, Fahrradabstellplatz, Carsharing, Elektromobilität, Ladestation, Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpe, Fernwärme, Gasanschluss, Wasseranschluss, Kanalanschluss, Regenwassernutzung, Brandschutz, Rauchmelder, Feuerlöscher, Notbeleuchtung, Fluchtwegkennzeichnung, Evakuierungsplan, Erste Hilfe, Defibrillator, Aufzug, Lastenaufzug, Rollstuhlgerechtigkeit, Barrierefreiheit, Behindertengerechtigkeit, Seniorengerechtigkeit, Kinderwagenabstellplatz, Spielplatz, Sandkasten, Schaukel, Rutsche, Klettergerüst, Trampolin, Basketballkorb, Fußballtor, Tischtennisplatte, Grillplatz, Sitzgelegenheit, Bank, Tisch, Stuhl, Liege, Sonnenschirm, Pflanzkübel, Hochbeet, Gewächshaus, Komposter, Regentonne, Gießkanne, Schaufel, Rechen, Besen, Mülleimer, Aschenbecher, Hundekotbeutelspender, Hundetoilette, Hundeauslaufzone, Hundeschule, Tierarzt, Apotheke, Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Gemüsehändler, Blumenladen, Friseur, Kosmetikstudio, Massagepraxis, Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, Psychotherapie, Zahnarzt, Kieferorthopäde, Augenarzt, Hautarzt, Frauenarzt, Kinderarzt, Hausarzt, Internist, Chirurg, Orthopäde, Radiologe, Labor, Krankenhaus, Rettungsdienst, Feuerwehr, Polizei, Bezirksgericht, Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberater, Versicherungsmakler, Bankfiliale, Geldautomat, Wechselstube, Reisebüro, Autovermietung, Taxistand, Bushaltestelle, Straßenbahnhaltestelle, U-Bahn-Station, S-Bahn-Station, Bahnhof, Flughafen, Hafen, Schiffsanlegestelle, Fährverbindung, Radweg, Fußgängerzone, Einbahnstraße, Tempo-30-Zone, Verkehrsberuhigung, Schulweg, Kindergarten, Schule, Gymnasium, Universität, Fachhochschule, Bibliothek, Museum, Theater, Kino, Konzerthaus, Opernhaus, Kirche, Moschee, Synagoge, Tempel, Friedhof, Krematorium, Bestattungsunternehmen, Standesamt, Meldeamt, Passamt, Fundamt, Gemeindeamt, Rathaus, Bürgermeister, Gemeinderat, Stadtrat, Magistrat, Bezirksvorsteher, Bezirksamt, Bezirksvertretung, Bezirksrat, Bezirksgericht, Bezirkshauptmannschaft, Landesregierung, Landtag, Nationalrat, Bundesrat, Bundesregierung, Bundespräsident, Europäische Union, Europäisches Parlament, Europäische Kommission, Europäischer Gerichtshof, Europäischer Rat, Europäische Zentralbank, Europäischer Rechnungshof, Europäischer Bürgerbeauftragter, Europäischer Datenschutzbeauftragter, Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss, Europäischer Ausschuss der Regionen, Europäischer Auswärtiger Dienst

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Pool, Sauna & Fitnessbereich – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garagenplatz

Auf rund **78 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein angenehmes Wohnambiente mit zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich samt integrierter Kochnische sowie einer zusätzlichen **Freifläche von ca. 8 m²**.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechter Hand befindet sich das separate WC, während sich auf der linken Seite das Badezimmer befindet, welches mit einer Duschwanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Vom Vorraum aus erreichen Sie zunächst die beiden separaten Schlafzimmer.

Folgt man dem Gang weiter, gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit einer Wohnküche inkl. jeglichen Geräten des täglichen Bedarfs. Ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die ca. 8 m² große Freifläche, die sich aus einer Loggia und einem anschließenden offenen Balkonbereich zusammensetzt.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, während in den Nassräumen pflegeleichte Fliesen verlegt sind. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung. Ein Kellerabteil mit ca. 6 m² steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Garagenstellplatz ist im Angebot inkludiert.

Die Warmwasseraufbereitung und Heizungsversorgung erfolgt über die Fernwärme. Hierfür wird der Vertrag auf den Mieter an-/umgemeldet.

Die Wohnung wird mit Fußbodenheizung beheizt. Die Abrechnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler pro Wohneinheit, der sich in einem Installationsschacht befindet. **Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind in der Gesamtmiete bereits inkludiert.**

Die Internetversorgung ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse frei wählbar.

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz. Hierfür wird der Vertrag auf den Mieter um/angemeldet.

Für die Telekommunikationsversorgung gibt es eine Verrohrung und Verkabelung. Die Wohnung ist mit Telekabel- und Satellitenanschlüssen ausgestattet.

Besondere Highlights:

Die Wohnhausanlage bietet außergewöhnliche Gemeinschaftseinrichtungen, die den Alltag zu etwas Besonderem machen:

- Im 10. Obergeschoss stehen eine Sauna (exklusiv buchbar über digitalen Hausmeister) mit angrenzender Terrasse und Sitzgelegenheiten zur Verfügung.

- Sportbegeisterte profitieren von einem Fitnessraum im 11. Obergeschoss.

- Im 12. Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Dachterrasse mit Swimmingpool und Sitzgelegenheiten sowie die Möglichkeit zum Urban Gardening.

Darüber hinaus bietet die Anlage (im EG) einen Gemeinschaftsraum, eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern, Fahrradgarage (1. UG), Kinderwagenräume (auch in den Obergeschossen) sowie großzügige Grün- und Freiflächen mit Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen.

Lage:

Das Naherholungsgebiet Wienerberg, nur wenige Schritte entfernt, bietet eine vielfältige Fauna und Flora mit naturgeschütztem Grünraum und Biotopen. Das Freizeitangebot ist hier fast grenzenlos, es gibt u.a. ein rund 14 km langes Wegenetz, den Wienerbergteich und mehrere kleinere Teiche, Spielplätze für alle Altersklassen wie z.B. Streetball-, Fußball-,

Beachvolleyballplätze, Radwege, Liegewiesen, Laufstrecken sowie einen Heilkräutergarten.

In unmittelbarer Nähe der „Biotope-City“ besteht bereits jetzt eine vielfältige Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und ärztlicher Versorgung. In der gegenüberliegenden Wienerberg City findet man alles Weitere: Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogerie, Apotheke, etc.), ein Kino sowie diverse Gastronomiebetriebe.

Autobuslinien:

7A (Bahnhof Meidling/U6-Station Philadelphiabrücke – Reumannplatz)

15A: (Bahnhof Meidling/U6-Station Philadelphiabrücke – Enkplatz)

63A (Rosenhügel)

65A (Reumannplatz)

Individualverkehr: A2, A21, A23, S1: wenige Autominuten zum Knoten Inzersdorf

Konditionen:

Befristet auf **5 Jahre ab 01.02.2027**

Kündigungsverzicht: 12 Monate; **Kündigungsfrist**: 3 Monate;

Gesamtmiete (warm; inkl. BK, Heizung & Warmwasser, Steuer + Garagenstellplatz): **€ 1.787,15**

Strom, Internet, TV, Versicherung sind nicht inkludiert

Kaution: **€ 5.400,-** // **Mietvertragserstellungskosten**: **€ 360,-** // provisionsfrei für den Mieter;

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: stifter@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap