LEO AM TEICH ! MIT SEEBLICK!



Objektnummer: 3401

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	71,76 m²
Nutzfläche:	71,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.448,99 €
Kaltmiete (netto)	1.141,03 €
Kaltmiete	1.317,27 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	131,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43





















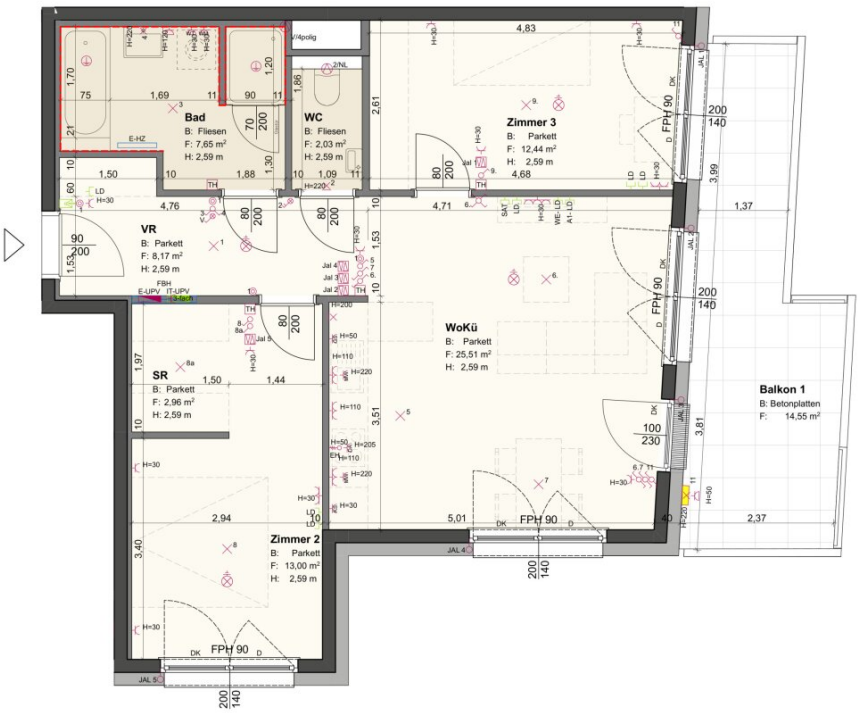





KAUF
DEIN
HAUS

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at





ZIEGELHOFSTRASSE 72

TOP:	41
GESCHOß:	8. Obergeschoß
Wohnfläche	71,76 m²
Balkon	14,55 m²
WNFL gesamt	71,76 m²
Einlagerungsraum	2,18 m²

MAßSTAB: 1:50
STAND: 06.09.22
INDEX
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

GERNER
GERNER
PLUS.

LEGENDE

Starkstrom

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
- Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
- Rasier-Steckdose
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- CEE-Steckdose 5polig
- Schuko-Steckdose schaltbar
- Ausschalter
- Ausschalter 2-pol.
- Ausschalter 3-pol.
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Taster 1-fach
- Thermostat
- Rauchmelder Batteriebetrieben
- Dimmer-Schalter
- Dimmer-Taster
- Kontroll-Schalter
- Jalousie-Drehschalter
- Drehzahlsteller
- Lampen-Wandauslaß
- Lampen-Deckenauslaß
- Strahler mit Beweg.-Melder
- Stromanschluss 3polig
- Stromanschluss 5polig
- Jaousie-/Motoranschluss
- E-Herdanschluss
- Doppeltaster
- Jalousie-Schalter
- UP- Anschlussdosen 5 pol.
- Taster mit Meldeleuchte
- Wandleuchte Terrasse
- E-Verteiler

Planbeschriftung

DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
	Elektro Handtuchheizkörper
	Fußbodenheizungsverteiler
	Verfliesung OK bündig mit Türzarge
	Fenster mit Parapet
	Terrassentür

Medien/Schwachstrom

- Klingeltaster SPA
- GSA Audio-Innensprechstelle
- A1-Telekom-Leerdose
- SAT-Leerdose
- WE-Leerdose
- Leerdose
- Medienverteiler

Abkürzungen

KS	Kühlschrank
EH	Elektro-Herd
DA	Dunstabzug
GS	Geschirrspüler
MW	Mikrowelle
WM	Waschmaschine
WT	Wäschetrokner

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER GERNER PLUS.

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage beim Hirschstettner Badeteich

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Hirschstettner Badeteich – ideal für alle, die Erholung gerne in Gehweite haben.

Die Wohnung überzeugt durch eine **kompakte und durchdachte Raumaufteilung**: ein Wohnbereich, 2 Schlafzimmer sowie die nötigen Nebenräume – übersichtlich, funktional und ohne unnötige Wege.

Kein **Erstbezug**.,

Kurz zusammengefasst:

- Ruhige Lage mit hohem Freizeitwert
- Effiziente Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand
- Nähe zum Wasser – für spontane Auszeiten ohne großen Aufwand

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 <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap