AB DEZEMBER: Viola Park – Ihre Wohlfühloase am Laaer Berg



Objektnummer: 4724/13779

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Czeikestraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,12 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	996,39 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	184,52 €
USt.:	118,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

MMag. Andreas Staudinger

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien

T +436767258471
H +43 650 821 77 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






















3




4

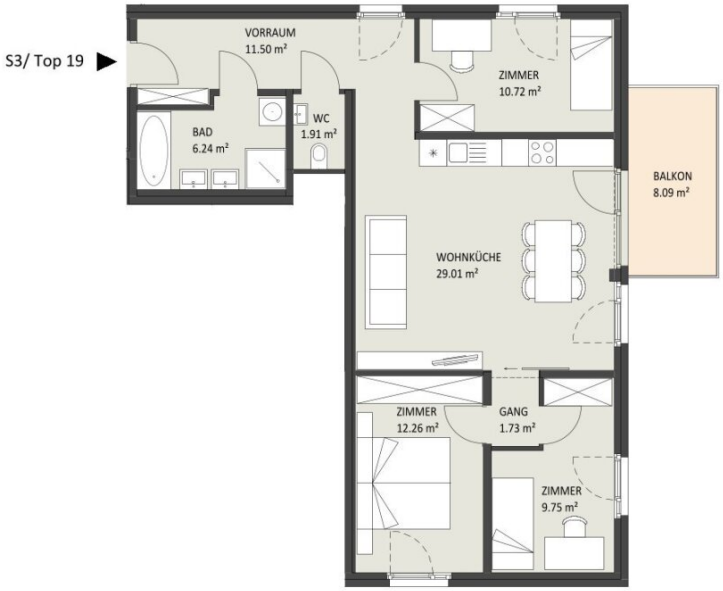




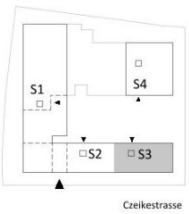


VIOLA PARK

CZEIKESTRASSE 8 - 1100 Wien

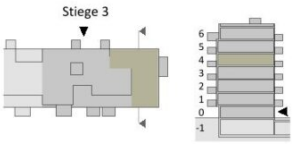






VIOLA PARK - EBENE 4
STIEGE 3 - TOP 19

Wohnfläche: 83.13 m²
Terrasse / Balkon: 8.09 m²



EIN PROJEKT DER

VIOLA PARK ERRICHTUNGS GMBH
Trabrennstraße 2b 1020 Wien

Planstand 30.01.2018 - Änderungen vorbehalten - sämtliche Maße, Parapethöhen, abgehängte Decken und Poterien sind circa-Angaben und können sich noch ändern - Geländerhöhe ca. 1,00-1,10m - die Möblierung (außer der Küche) ist nur ein Vorschlag und nicht Gegenstand des Vertrages - Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich geringfügig ändern - für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen.

Objektbeschreibung

Für einen Termin müssen Sie über 3 Lohnzettel verfügen, da diese für die Anmietung einer Wohnung in diesem Objekt unbedingt erforderlich sind.

Alle Mieter gemeinsam müssen folgendes Einkommen haben:

2 ZIMMER WOHNUNG: min. 2000€ netto (bei 790€ Miete) max. 2 Mieter

3 ZIMMER WOHNUNG: min. 2750€ netto (bei 1100€ Miete) max. 2 Mieter

4 ZIMMER WOHNUNG: min. 3150€ netto (bei 1260€ Miete) max. 3 Mieter (WG) oder 2 Erwachsenen und 2 Kinder

Der Viola Park, ein modernes Wohnbauprojekt, wurde 2019 in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Altes Landgut fertiggestellt. In Nachbarschaft zur Generali-Arena und dem Naherholungsgebiet am Laaer Berg bietet das Areal modernes Wohnen und eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Projekt umfasst vier Gebäudeteile mit insgesamt 160 Mietwohnungen in Größen von 44 m² bis 90 m², von denen jede Wohnung über eine private Außenfläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens verfügt.

Die Anlage ist umfassend ausgestattet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: Alle Gebäudeteile sind mit Aufzügen sowie Abstellräumen für Kinderwägen und Fahrräder ausgestattet, und jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Der großzügige Innenhof ist grün gestaltet und mit Sitzmöglichkeiten, einem großen Spielplatz, einer Sandkiste, einem Trinkbrunnen sowie praktischen Paketboxen ausgestattet, die zum Verweilen und zur Erholung einladen.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Parkettböden verlegt, während die Nassräume gefliest sind. Jede Einheit ist zudem mit einer modernen Einbauküche inklusive aller wichtigen Geräte ausgestattet. Bei Bedarf können Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage für monatlich EUR 96 (inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten) angemietet werden, wodurch das Projekt auch für den Individualverkehr optimal erschlossen ist.

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.

Für einen Termin müssen Sie über 3 Lohnzettel verfügen, da diese für die Anmietung einer Wohnung in diesem Objekt unbedingt erforderlich sind.

Alle Mieter gemeinsam müssen folgendes Einkommen haben:

2 ZIMMER WOHNUNG: min. 2000€ netto (bei 790€ Miete) max. 2 Mieter

3 ZIMMER WOHNUNG: min. 2750€ netto (bei 1100€ Miete) max. 2 Mieter

4 ZIMMER WOHNUNG: min. 3150€ netto (bei 1260€ Miete) max. 3 Mieter (WG) oder 2 Erwachsenen und 2 Kinder

Der Viola Park, ein modernes Wohnbauprojekt, wurde 2019 in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Altes Landgut fertiggestellt. In Nachbarschaft zur Generali-Arena und dem Naherholungsgebiet am Laaer Berg bietet das Areal modernes Wohnen und eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Projekt umfasst vier Gebäudeteile mit insgesamt 160 Mietwohnungen in Größen von 44 m² bis 90 m², von denen jede Wohnung über eine private Außenfläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Eigengartens verfügt.

Die Anlage ist umfassend ausgestattet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: Alle Gebäudeteile sind mit Aufzügen sowie Abstellräumen für Kinderwägen und Fahrräder ausgestattet, und jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Der großzügige Innenhof ist grün gestaltet und mit Sitzmöglichkeiten, einem großen Spielplatz, einer Sandkiste, einem Trinkbrunnen sowie praktischen Paketboxen ausgestattet, die zum Verweilen und zur Erholung einladen.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Parkettböden verlegt, während die Nassräume gefliest sind. Jede Einheit ist zudem mit einer modernen Einbauküche inklusive aller wichtigen Geräte ausgestattet. Bei Bedarf können Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage für monatlich EUR 96 (inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten) angemietet werden, wodurch

das Projekt auch für den Individualverkehr optimal erschlossen ist.

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 <1.750m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap