

## **Wohnung mit Seeblick - Wunderschöne 2 Zimmerwohnung bei U2 Seestadt**



**Objektnummer: 36651**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Maria-Tusch-Straße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 14,74 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,86                           |
| Gesamtmiete                   | 975,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 834,64 €                         |
| Kaltmiete                     | 975,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 140,36 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

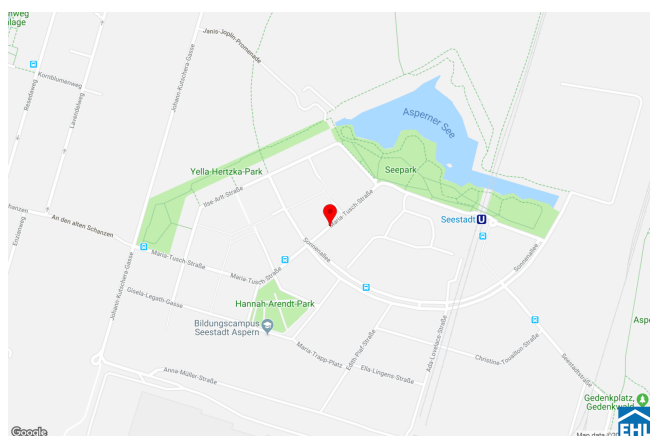
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des  
immobilienring.at







# LEGENDE

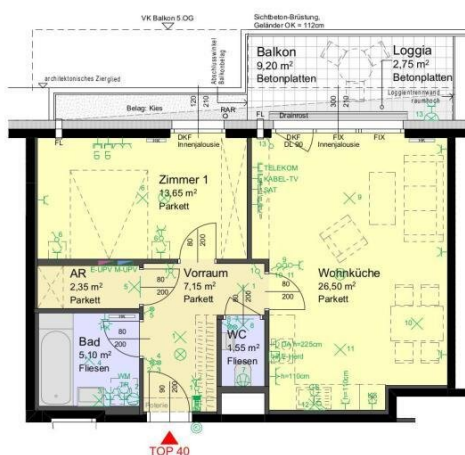
- Ausschalter 1POL
- Ausschalter 1POL mit Licht
- Ausschalter 2POL
- Ausschalter 2POL mit Licht
- Serienschalter
- Serienschalter mit Licht
- Wechselschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Kreuzschalter

- Taster mit Licht
- Taster
- Schuko 1Fach
- Schuko 2Fach
- Schuko mit Klappdeckel
- Ventilator
- Gegensprechanlage Innen
- Klingeltaster
- SAT/TV - Dose
- Telekom
- Wandauslass
- Deckenauslass
- Wandleuchte
- Rauchmelder
- Leerrohr
- Medienvert. (Schwachstrom)
- Wohnungsver. (Starkstrom)
- Auftellfläche Außeneinheit Klimaanlage

- FAV Frostsicheres Auslaufventil
- HK Heizkörper (schematische Darstellung)
- FIX Fixverglasung
- DKF Drehklappflügel
- DF Drehflügel
- AR Abstellraum
- RAR Regenabfuhr
- BA Bodenablauf
- VK Vorderkante
- DL Durchgangsleuchte
- FL Frischluft-Nachströmelement

- Loggienfläche
- Balkonabdichtung begehbar
- Rigol

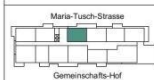
Raumhöhe bei abgehängten Decken oder Poterien mindestens 2,30m.  
Innenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern in allen Geschossen.  
6. und 7. Obergeschoss Raffstores elektrisch mit Taster und Windsensor.  
Leervorrichtung für nachträgliche Montage von Splitklimageräten im 6. und 7. OG vorgesehen.  
Absperrventil & Zähler für Kalt- & Warmwasser hinter Revisionsöffnung über Spülkasten im WC.  
Dimensionierung der Heizkörper kann im Zuge der Ausführung abweichen.  
Höhe der Oberkante (OK) der Geländer bzw. Absturzsicherungen bezieht sich auf die Fertig-Fußbodenoberkante



## SeeSeeHome WIEN | SEESTADT



Maria-Tusch-Strasse 24  
1220 Wien | Grundstück J3D



4. OG

**TOP 40 (TYP B)**  
2 Zimmer Wohnung

**Wohnnutzfläche 59,05m²**  
inkl. Loggia

Loggia 2,75m²

Balkon 9,20m²

Einlagerungsraum 2,40m²

Raumhöhe RH: ca. 250cm

Unveränderte Plankosten. Änderungen während der Bauausführung - mögliche Baukostensteigerungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimetern. Türhöhen sind Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Prüfmaßen. Bauzeichner-Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist Ratgeber dergestalt, dass sie die Ausstattung der Wohnung darstellt. Die Ausstattung ist jedoch nicht verbindlich und sonstige Ausstattung sind möglich. Ausstattungsbeschreibung.

Datum



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Seestadt Aspern - SeeSee Home - 2 Zimmerwohnung mit Freifläche

Kinder aber auch Erwachsene brauchen viel Platz zum Entwickeln und Entfalten. SeeSee Living bietet Ihnen deshalb naturnahes Wohnen mit viel Freiraum für die ganze Familie. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, einen Bildungscampus und einen Kindergarten in unmittelbarer Nähe sowie eine gute Verkehrsanbindung sorgt zusätzlich für ein erstklassiges Wohngefühl und lassen Familienträume wahr werden.

Die Wohnung im 4. Obergeschoss verfügt über eine großzügige Wohnküche, einem Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates WC, einen Abstellraum, einen Vorraum und einen Balkon/Loggia.

Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt, kann aber nach Rücksprache mit dem derzeitigen Mieter besichtigt werden.

### Ausstattung

- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen, edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- In dem Haus sind ein Lift, ein Keller, eine Waschküche, ein Kinderwagen - und Fahrradabstellraum ebenfalls verfügbar.

Warmwasser, Heizung und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U2 Station „Seestadt“

Buslinien 84A und 88B,

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m



U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.