

## **2-Zimmer-Wohnung mit Garten. Willkommen auf den Sonnenseiten von Wien!**



**Objektnummer: 36529**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Susi-Nicoletti-Weg               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,14 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 23,30 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,11 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 950,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 745,01 €                         |
| Kaltmiete                     | 863,64 €                         |
| Betriebskosten:               | 118,63 €                         |
| USt.:                         | 86,36 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

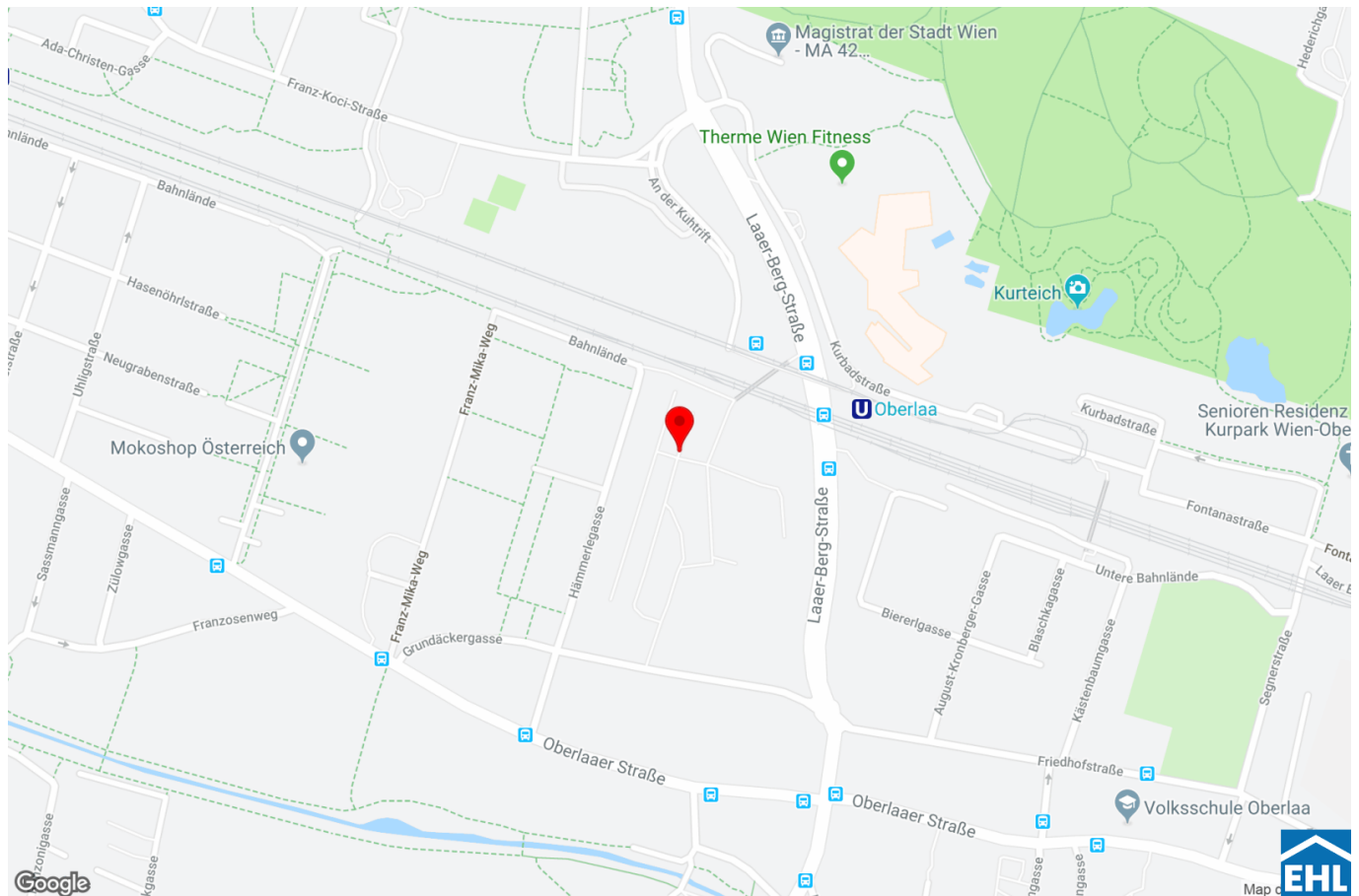


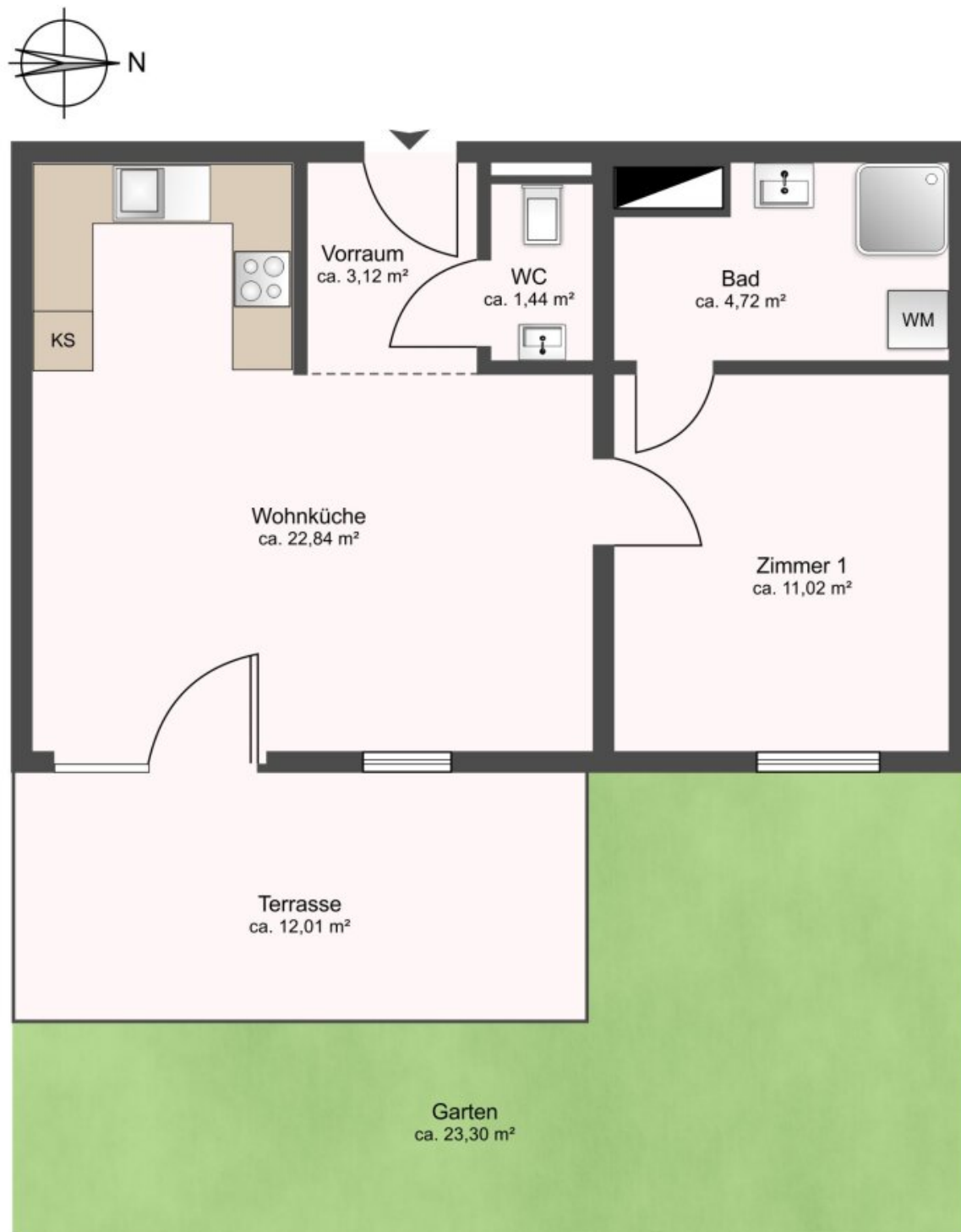
Mitglied des  
immobilienring.at











Erdgeschoss Top 404



## Objektbeschreibung

### **2-Zimmer-Wohnung mit Garten. Willkommen auf den Sonnenseiten von Wien!**

Im Süden Wiens, in direkter Nachbarschaft des Kurpark Oberlaa, entstand diese moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 119 Wohnungen.

Das an der Wiener Stadtgrenze gelegene Oberlaa ist aufgrund seiner zahlreichen Heurigen und der Therme Wien mitsamt der Kurkonditorei Oberlaa, als grünes und ruhiges Naherholungsgebiet bekannt. Durch die naheliegenden Parks und Grünflächen, die guten Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und eine perfekte Anbindung in das Stadtzentrum, überzeugt dieses Projekt mit einzigartiger Wohnqualität.

Um das Ganze abzurunden, bietet die Anlage eine Vielzahl von Kinder- und Jugendspielflächen an, welche unter anderem mit Volleyballnetzen, Slacklines und Hängematten ausgestattet sind.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie eine separate Toilette und einen Vorraum. Der Garten und die ostseitige Terrasse runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

### **Ausstattung**

- Moderne und vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen

Ein Keller, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie ein Lift befinden sich im Haus. Optional können in der hauseigenen Tiefgarage Stellplätze angemietet werden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U1 "Oberlaa"

Buslinie 226, 227, 266, 17A, 70A

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**



Geldautomat <1.750m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

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.