WOHNQUARTIER WILDGARTEN - 2-Zimmerwohnung mit Balkon auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel



Objektnummer: 41237

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mona-Lisa-Steiner-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,73 m²
Nutzfläche:	46,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,38 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	659,20 €
Kaltmiete	771,82 €
Betriebskosten:	112,62 €
USt.:	77,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



















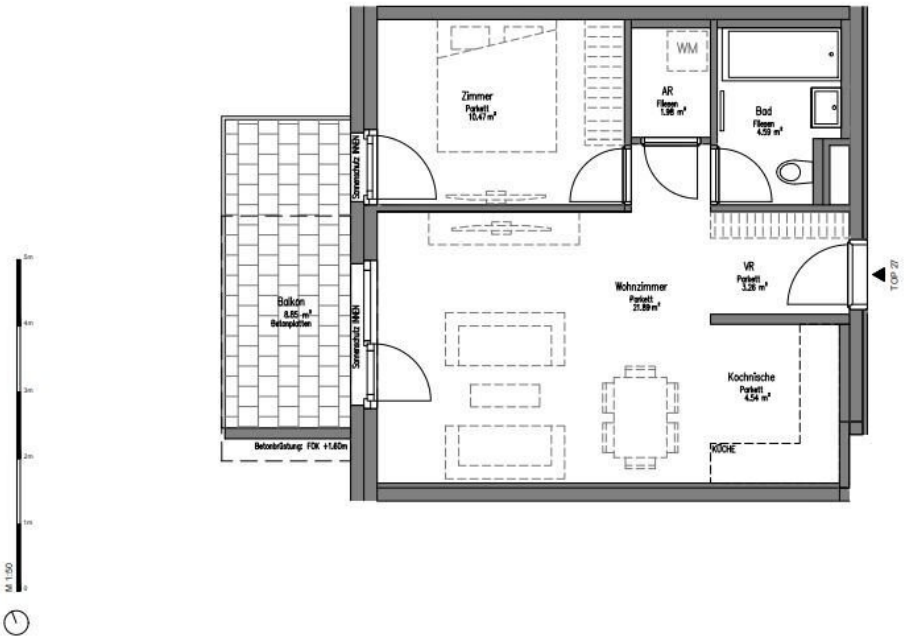









EHL



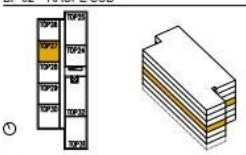
Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Wildgarten

MONA-LISA-STEINER-WEG 10
1120 WIEN



BP 02 - RAUPE SÜD



TOP 27 3OG

ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	46.73 m²
LOGGIA	-
BALKON	8.85 m²
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	ER132 3.38 m²

20.04.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien
www.are.at

EIN PROJEKT DER

Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

WOHNQUARTIER WILDGARTEN - 2-Zimmerwohnung mit Balkon auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel

Dieses ausgezeichnete Wohnprojekt im 12. Wiener Gemeindebezirk am Rosenhügel – einem Ausläufer des Wienerwaldes – verbindet urbanes Leben mit ländlicher Ruhe. Auf einem rund 11 Hektar großen Areal entstand ein modernes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, nur etwa 30 Minuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt. Das Projekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und überzeugt durch durchdachte Wohnungsgrößen, optimale Grundrisse und eine idyllische Ruhelage.

Der Wildgarten selbst ist eine grüne Oase - begrüntes, modernes Wohnareal: liebevoll gestaltet, naturnah und ideal zum Entspannen, Abschalten und Genießen – ein Rückzugsort fernab der Hektik des Alltags.

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. OG und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum. Der ca. 9 m² große Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus direkt begehbar und bietet eine großzügige Freifläche als Erweiterung des Wohnraums.

Ein kurzer Überblick zur Ausstattung

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen
- voll ausgestattete Einbauküche
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Dreischeibenverglasung

- Kabel-TV / Telekom-Anschluss
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- optionaler Autoabstellplatz (mit Warteliste)
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Direkt im Wohnquartier Wildgarten befinden sich:

- Supermarkt (Billa)
- Gastronomie / Restaurant
- zwei Kindergärten
- Nachbarschaftszentrum für ein gemeinsames Miteinander im Wildgarten
- sonstige Dienstleister wie Friseur, Nagelstudio, Atelier, Bücherverlag,

Lage & Freizeit

- ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu Schloss Schönbrunn
- ca. 20 Minuten mit dem Rad in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Hietzinger Bad

- ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt
- ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof
- ca. 25 Minuten mit dem Auto zum Flughafen Wien

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 63A, künftig auch 63B (neue Haltestelle direkt beim Projekt)
- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf

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

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

Heizung, Strom & Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
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.