

## Vollmöblierte 2 Zimmerwohnung mit herrlichem Ausblick über Wien!



Objektnummer: 48267

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schnirchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	49,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	980,59 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	200,32 €
USt.:	118,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

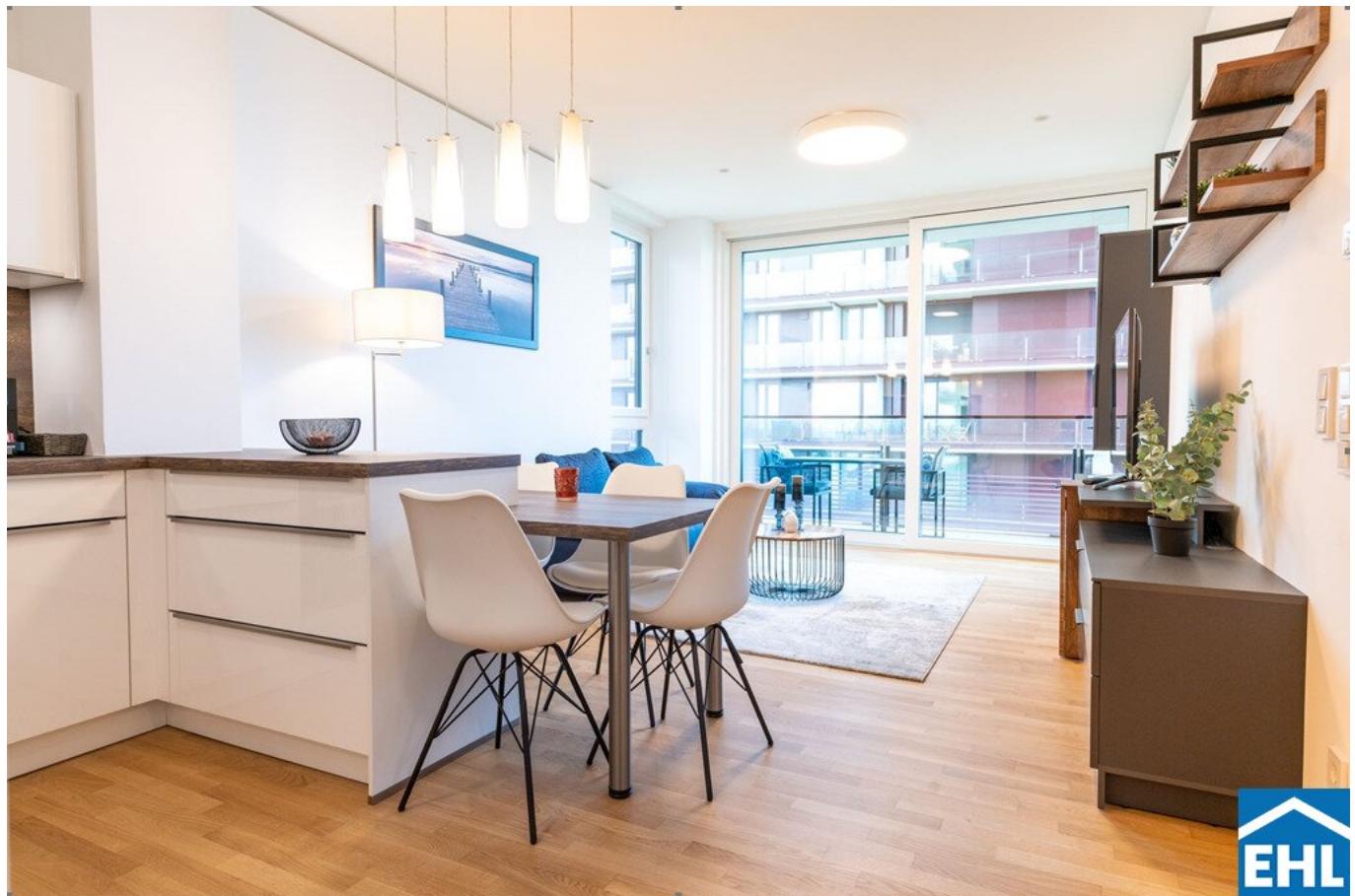
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

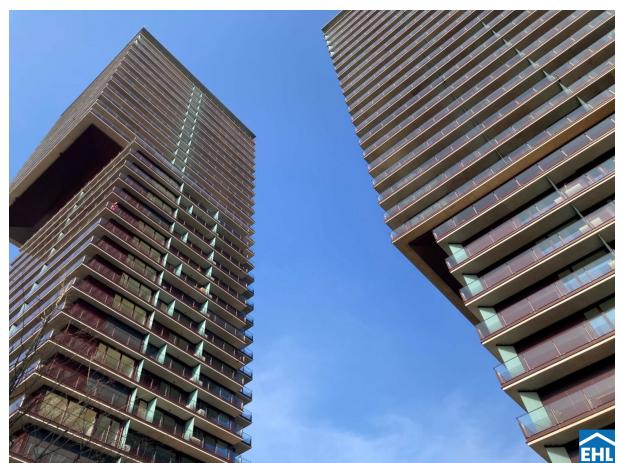
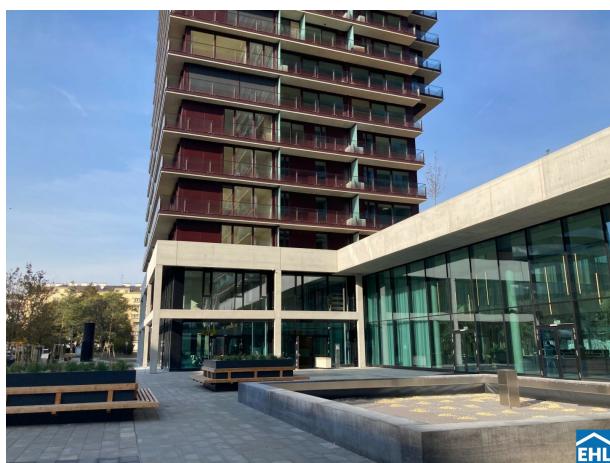


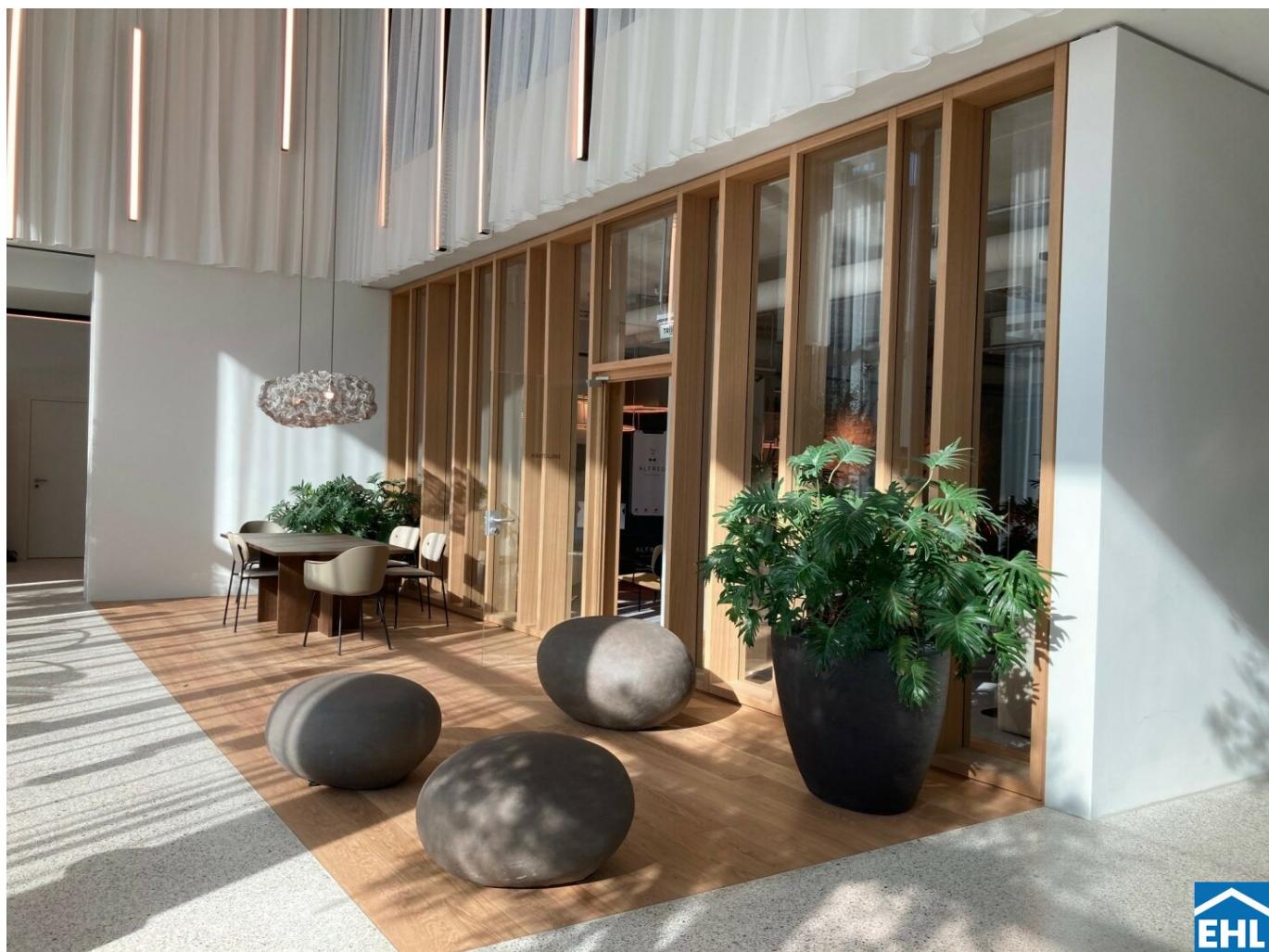


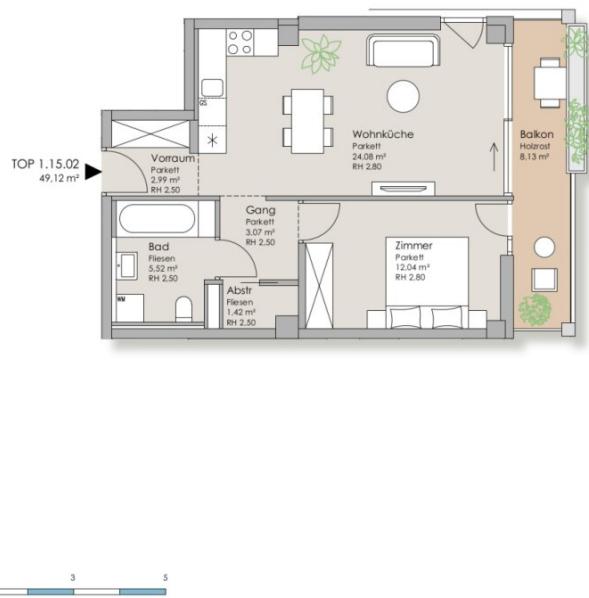


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

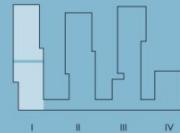






Planstand 16.12.2016 | Änderungen vorbehalten | Sämtliche Maße, Parapethöhen, abgeh. Decken und Poteien sind circa-Angaben und können sich noch ändern | Geländerhöhe ca. 1,10m | Die Möblierung und Begrünung ist nur symbolhaft und nicht im Kaufpreis enthalten | Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern | Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturnäße zu nehmen.

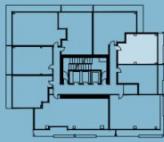
TRIIIPLE  
STADT. LAND. FLUSS.



TRIIIPLE — EBENE 15  
TOP 1.15.02

Wohnfläche: 49.12 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8.13 m<sup>2</sup>  
Loggia: —

Wiener Prater



Sonneneingang

EIN PROJEKT VON:

ARE AUSTRIAN  
REAL ESTATE

SORAVIA  
G R O



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### TrIIIple. Stadt. Land. Fluss. - Traumhafte 2 Zimmerwohnung mit herrlichem Ausblick über Wien!

Der Standort ist als ideal zu bezeichnen, da alle individuellen Wunschdestinationen rasch und unkompliziert zu erreichen sind. Durch seine innerstädtische Lage im 3. Bezirk besteht eine ausgezeichnete Verbindung zum Stadtzentrum und zum Flughafen.

Der Treppelweg am Donaukanal mit Radweg befindet sich direkt vor der Anlage, auch der grüne Prater ist für Sportbegeisterte fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, u.a. ein Billa Supermarkt befindet sich direkt im Gebäude, Gastronomie für den kulinarischen Genuss sowie Parks und Grünanlagen bieten bestmöglichen Raum für Erholung und Entspannung.

#### Highlights im Projekt:

- Gemeinschaftsterrasse mit atemberaubendem Ausblick und Rooftop-Pool
- Parkähnliche Freiflächen, Sport- und Spielplätze
- Top ausgestattete Eventküche, Party & Barbecue Lounge
- Concierge Service, Salon mit Bibliothek
- TrIIIple Plaza mit Gastronomie, Shops und Lebensmittelhandel
- Ab 11.OG gibt es auch eine Fußbodenkühlung

Diese traumhafte 2 Zimmerwohnung befindet sich im 15. Obergeschoss und besticht durch einen intelligenten und durchdachten Grundriss. Sie verfügt über eine großzügige Wohnküche mit eingebauter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss sowie einen Abstellraum und einen Vorräum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.



## Ausstattung

- Zug-Dreh-Jalousin
- Neue hochwertige Schlafcouch im Wohnzimmer
- Neu installierte Waschmaschine
- moderne, vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung
- Sicherheitstüre & Videogegensprechanlage
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum und Einlagerungsräume im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn Linie U3 "Schlachthausgasse"

Buslinie N75, 77A, 80A

Straßenbahlinie 18



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht,

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN