

**WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Familienfreundliches  
Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**



**Objektnummer: 49456**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mona-Lisa-Steiner-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	853,76 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	145,33 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



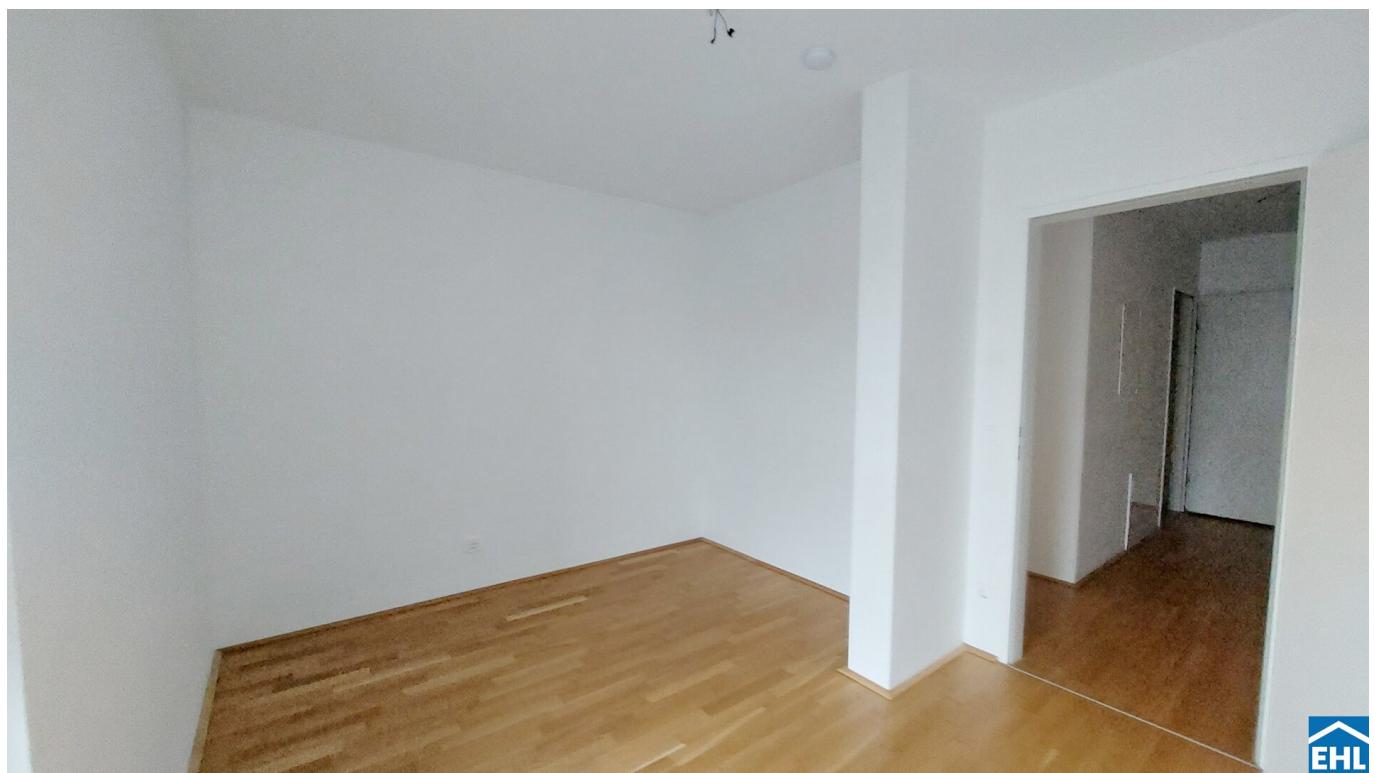
EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







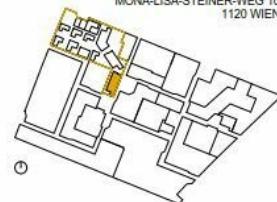


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Mitteilung und Begründung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind untragbare Werte und können geringfügig ändern. Baubauliche Toleranzen sind zulässig. Maßangaben sind circa-Angaben und können sich nach ändern. Raumtechnik und Elektroanrichtungen, abgebaute Decken sowie Putzmaterialien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln ist die Naturmalze zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördeneinfügungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

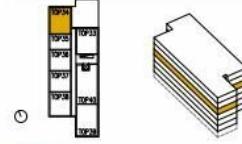


## Wildgarten

MONA-LISA-STEINER-WEG 10  
1120 WIEN



## BP 02 - RAUPE SÜD



TOP 34

40G

ZIMMERANZAHL	3
WOHNFLÄCHE	60.30 m <sup>2</sup>
LOGGIA	-
BALKON	6.63 m <sup>2</sup>
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	za 138 3.38 m <sup>2</sup>

20.04.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.are.at

The logo for REHL (Real Estate Housing Limited) is located in the bottom right corner. It features a stylized blue house icon above the letters "REHL", where the "R" is in green and "EHL" is in blue.



Mitglied des  
immobilienring.at

## ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### WOHNQUARTIER WILDGARTEN – Familienfreundliches Wohnen 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 in der 4. Etage und verfügt über ein helles Wohnzimmer mit Küche, zwei getrennt begehbar Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorräum. Der gemütliche Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

**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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN