

## Ruhige Wohnung mit Balkon & Blick auf den Kahlenberg



**Objektnummer: 35623**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	948,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	714,35 €
<b>Kaltmiete</b>	861,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,46 €
<b>USt.:</b>	86,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



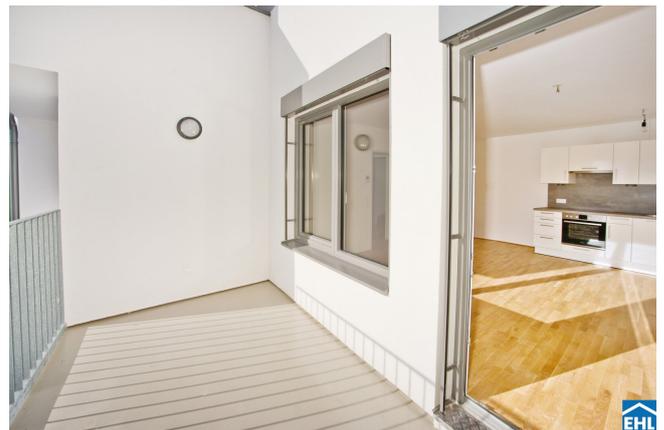
**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH

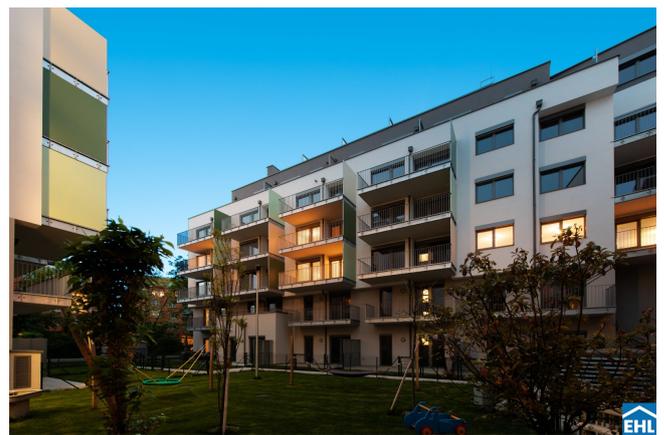


Mitglied des  
immobilienring.at







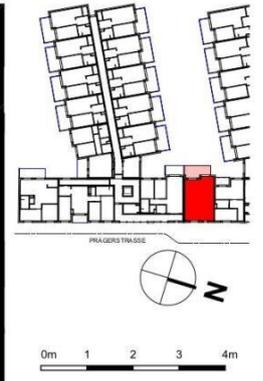
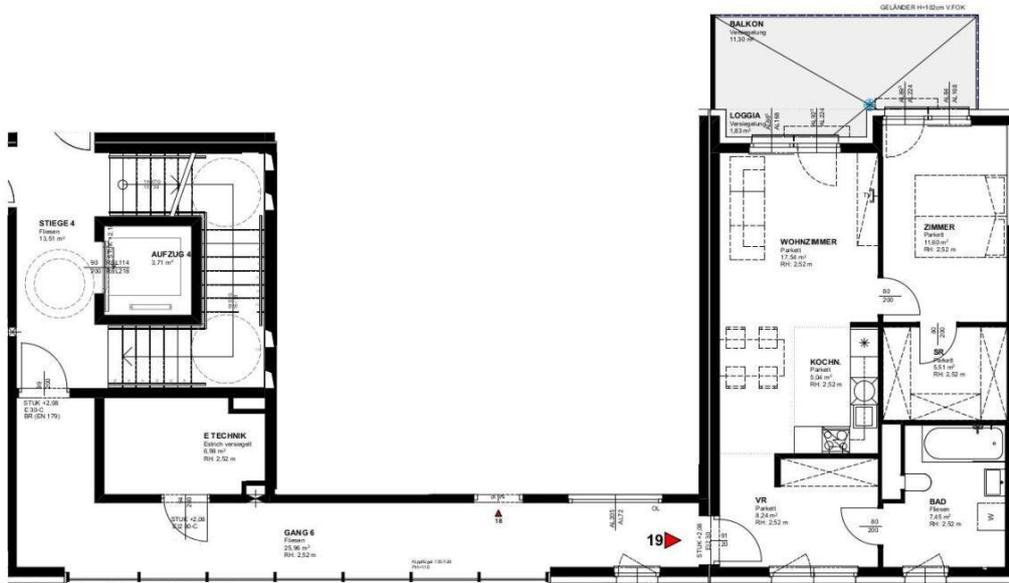




Top	19
Stiege:	4
Geschoss:	2.OG

Nutzfläche 55,38 m<sup>2</sup>

Freifläche 13,13 m<sup>2</sup>  
Loggia 1,83  
Balkon 11,30



**MJM** KIRCHENPLATZ 2 | 1020 HOLLBRUNN  
TEL: +43 2992 3945  
KOLNITZGASSE 24 | 1030 WIEN  
TEL: +43 1 3179112

**ARCHITEKTEN** STOCKERAUERSTR. 21A | 2100 KORNEUBURG  
**MAURER & PARTNER** TEL: +43 2249 43149  
WWW.MAURER-PARTNER.AT

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermasse sind Architekturlichter  
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 22.05.2018



## Objektbeschreibung

### Ruhige Wohnung mit Balkon & Blick auf den Kahlenberg

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum und einen Abstellraum. Die ca. 13m<sup>2</sup> große Freifläche rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegensprechanlage

### Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwagen

- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

### **Parken:**

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 96,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

### **Die Lage:**

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch gerechnet.

**Bezugsfertig:** ab 01.12.2024

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m



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.