

**Breitenlee - Lindenhof! 42 freifinanzierte Mietwohnungen -  
in den Größen von ca. 39m<sup>2</sup> bis ca. 90m<sup>2</sup>.**



**Objektnummer: 140**

**Eine Immobilie von Liftl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.457,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.151,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.325,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,07 €
<b>USt.:</b>	132,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



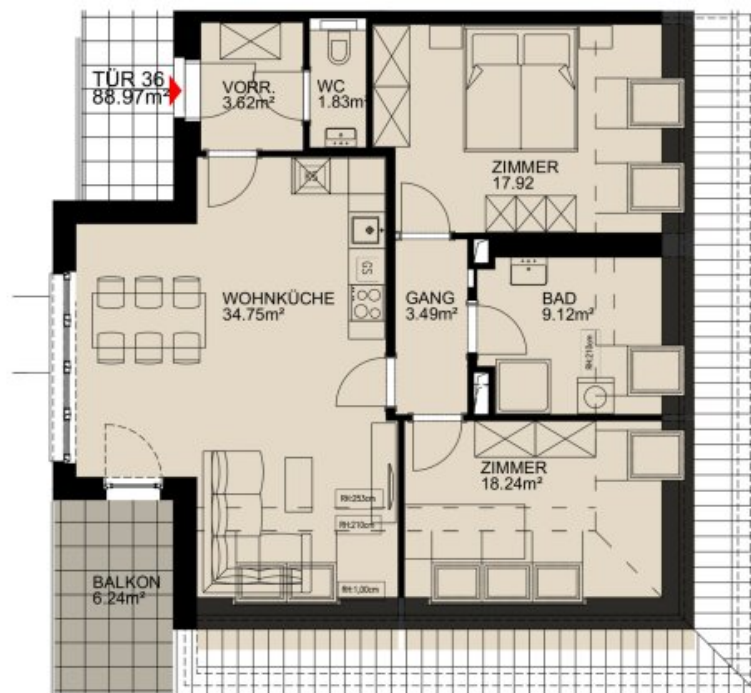
**Marcus Liftl**

Liftl Immobilien GmbH  
Pelargonienweg 27/2/28









BREITENLEER STRASSE 256 - 1220 WIEN

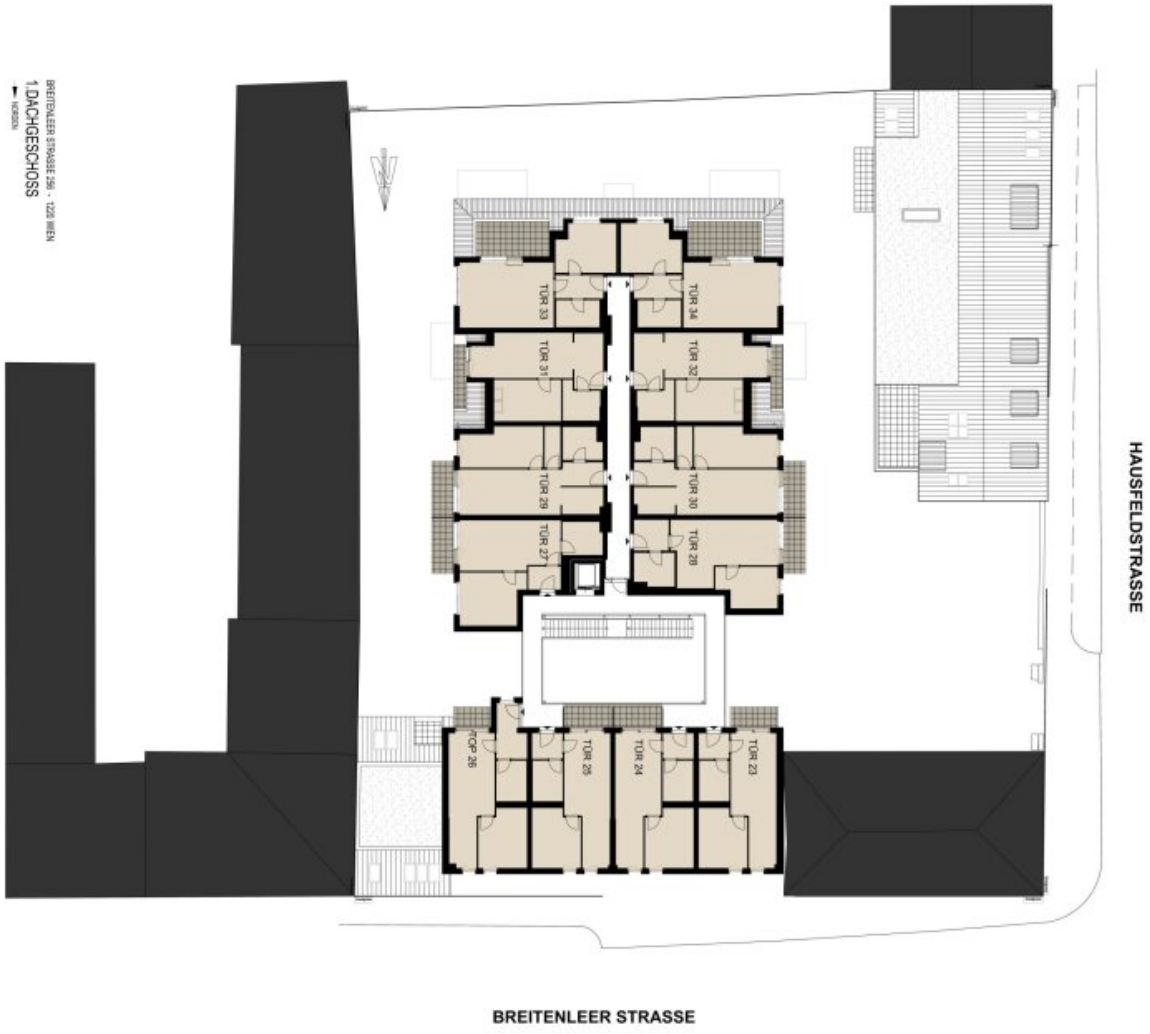
## 2. DACHGESCHOSS

→ NORDEN

HAUSFELDSTRASSE







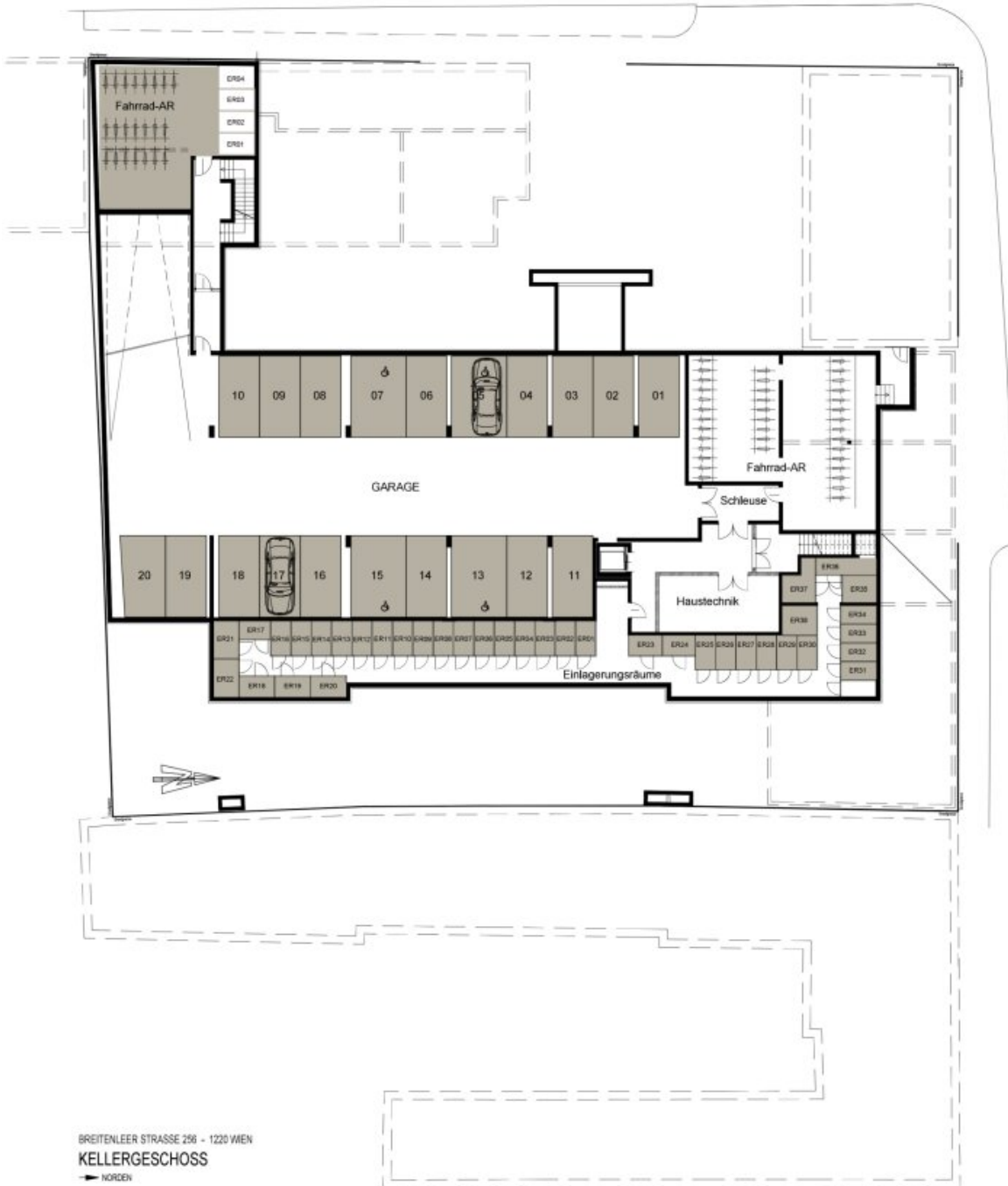
BREITENLEER STRASSE 296 · 122 WIEN  
**1. DACHGESCHOSS**  
 Nord





BREITENLEER STRASSE 296 - 1226 WIEN  
2. DACHGESCHOSS  
KUNSTHAAR

HAUSFELDSTRASSE



BREITENLEER STRASSE

BREITENLEER STRASSE 256 - 1220 WIEN  
KELLERGESCHOSS  
→ NORDEN



# Objektbeschreibung

## Neubau | Fertigstellung 1. Juni 2023

Im wunderschönen Ortskern Breitenlee entstehen 42 freifinanzierte Mietwohnungen mit Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia - in den Größen von ca. 39m<sup>2</sup> bis ca. 90m<sup>2</sup>.

Direkt vor der Haustüre finden Sie eine Bäckerei, die auch sonntags geöffnet hat, einen sehr beliebten Dorfheurigen sowie das Stift Schotten mit regionalen Köstlichkeiten.

Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Umgebung eine große Anzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs - z.B. direkt an der Breitenleer Straße, den **Gewerbepark Stadlau** sowie den Gewerbepark Kagan.

**Schulen und Kindergärten** sind ebenso in wenigen Metern erreichbar.

Für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung sorgen die Buslinien **24A und 97A** (Haltestelle direkt vor dem Projekt) mit denen Sie die **U1 Station Kagraner Platz** bzw. die **U2 Station Hausfeldstraße** in weniger als 15 bzw. 10 Minuten erreichen.

Jede Wohnung wird bezugsfertig mit einer **hochwertigen Komplettküche** inklusive Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler & E-Herd übergeben.

**Elektrische Außenrollos** (Dachflächenfenster mit manuellen Markisetten).

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

**Tiefgaragenplätze** sind vorhanden und können für EUR 102,67 (inkl. BK) ebenso angemietet werden.

Kinderwagenraum und Müllraum befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang, sowie Fahrradabstellräume im Erdgeschoss und Kellergeschoss.

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon !

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap