

## Top moderne Balkonwohnung beim Matznerpark!



**Objektnummer: 69622**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goldschlagstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	758,34 €
Kaltmiete	863,64 €
Betriebskosten:	105,30 €
USt.:	86,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

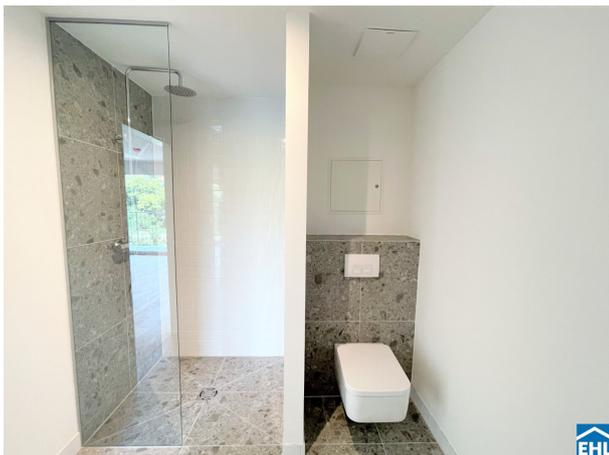
## Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit





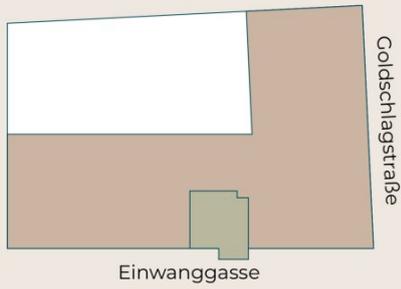


## Park in Sicht

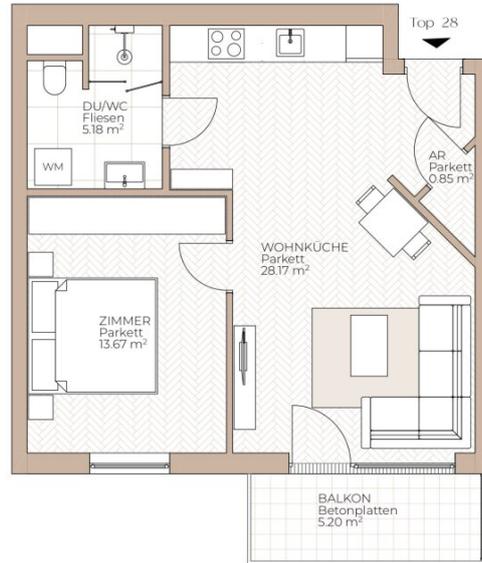
Goldschlagstraße 191  
1140 Wien

Goldschlagstr. | Top 28 | 3. OG

Wohnnutzfläche 47.86 m<sup>2</sup>  
Balkon 5.20 m<sup>2</sup>



[www.parkinsicht.at](http://www.parkinsicht.at)



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind dem Planstand und dem detailplan.



## Objektbeschreibung

### Top moderne Balkonwohnung beim Matznerpark!

In Penzing, dem familienfreundlichen 14. Wiener Gemeindebezirk, entsteht in der **Goldschlagstraße 191** ein einzigartiger Wohnbau mit 50 hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Die ideale Lage in der Mitte zwischen Hütteldorferstraße und der Linzerstraße bietet den Mietern perfekte Infrastruktur mit allen Geschäften, Schulen und Arztpraxen, die das Herz begehren können. Die U-Bahnen, Autobusse und Straßenbahnen sind fußläufig schnell erreichbar. Zudem besticht das Projekt mit seiner Lage gleich neben dem Matznerpark.

Die Wohnung selbst unterteilt sich in eine großzügige Wohnküche, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, einen Vorraum und Abstellraum, sowie einen östlich ausgerichteten Balkon, welcher für besonders viele Sonnenstunden am Morgen sorgt. Eine Küche samt Geräten wird noch in die Wohnung eingebaut.

### Ausstattung

- Küche mit Laserfront in matter Dekorausführung It Kolektion mit Griffe, Arbeitsplatte und Nischenrückwände. Ausstattung der Küche mit LED Beleuchtung
- Besteckteileilungen, Antirutschmatten in den Auszügen, Softcloseladen und Türen und Abfallsammler unter Spüle.
- Silgranit Spüle schwarz inkl Armatur. Airforce Dunstabzug mit Umluftfilter
- Siemens Geräte mit 5 Jahre Vollgarantie. Geschirrspüler, Herd mit Cerankochfeld, große Kühl-Gefrierkombination
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mit Fernwärme

- Kunststoff- und Holzfenster (im DG) mit außenliegender Aluminiumdeckschale
- Videogegensprechanlagen
- Photovoltaikanlage

### Das Haus bietet Ihnen

- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Innenhof

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinie: 51A

Straßenbahn: 49, 52

Schnellbahn: S45 und S50

U-Bahn: U3 Station Hütteldorferstraße

zzgl. Heizkosten € 30,92 netto + € 6,18 Ust. = € 37,10 brutto

zzgl. Warmwasser € 20,61 netto + € 2,06 Ust. = € 22,67 brutto

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

### Nebenkosten

3 BMM Kautiön, Vertragserrichtungskosten

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

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.