

## Hofseitige - Neubauwohnung



**Objektnummer: 71746**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

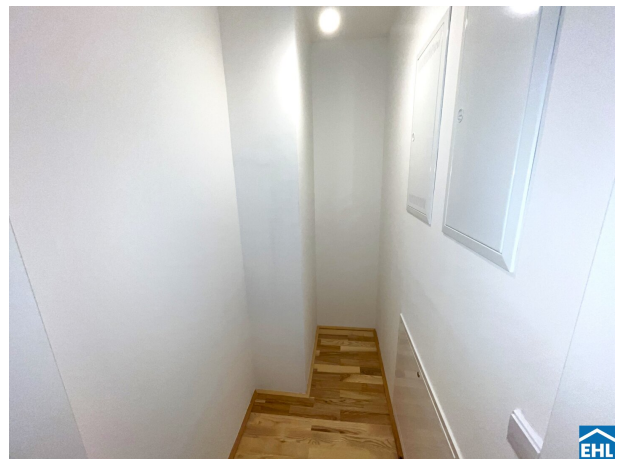
Adresse	Schanzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	2,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.670,00 €
Kaltmiete (netto)	1.295,51 €
Kaltmiete	1.518,18 €
Betriebskosten:	222,67 €
USt.:	151,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

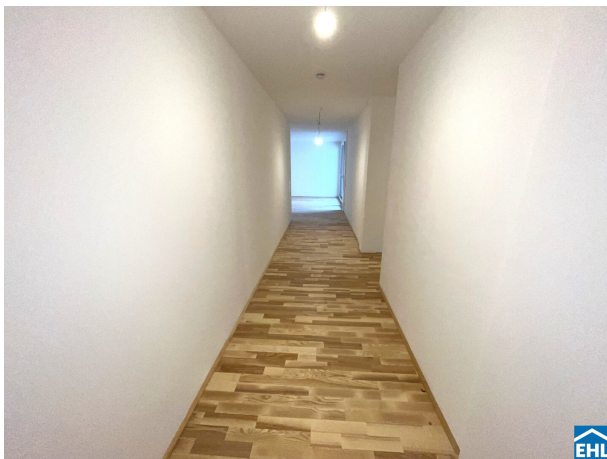
## Ihr Ansprechpartner

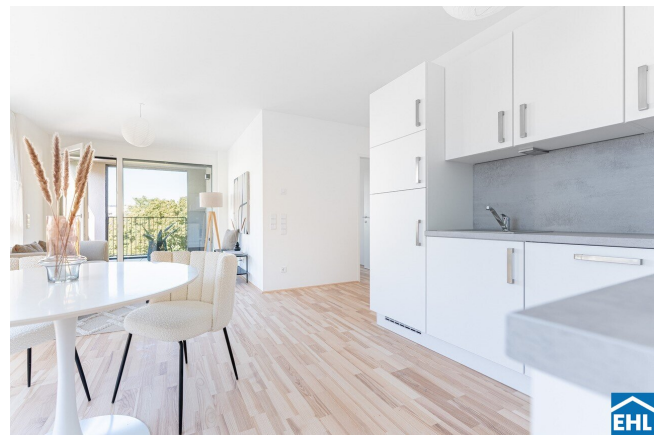


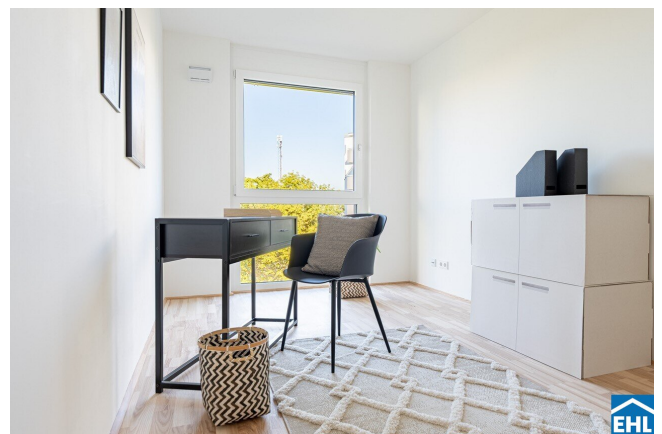
Josef Michelfeit

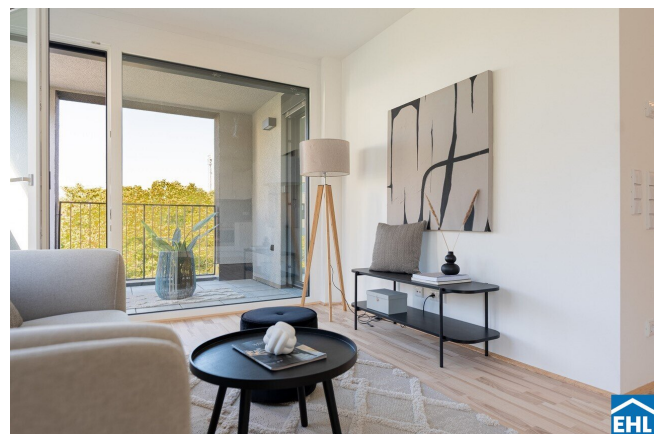
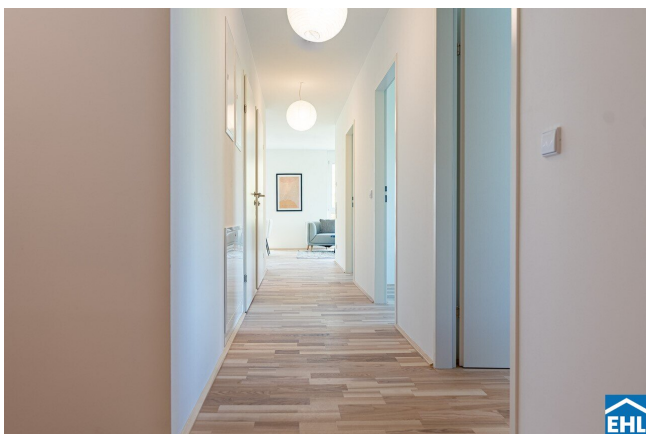


















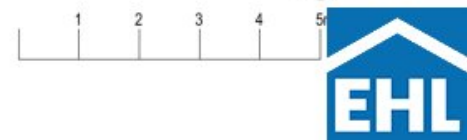
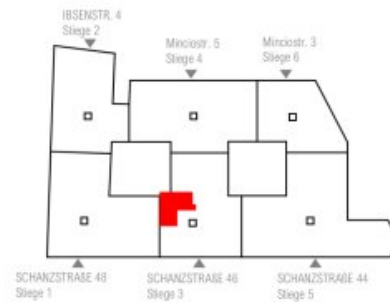
**Wohnung Tür 5  
Erdgeschoss  
Schanzstraße 46  
Stiege 3  
3-Zimmer -Wohnung**

**Summe Wohnung Tür 5 EG 92,78 m<sup>2</sup>**

Kochen/Wohnen	35,61 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,10 m <sup>2</sup>
Flur	4,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,21 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,09 m <sup>2</sup>
Bad 2	1,70 m <sup>2</sup>
AR	1,51 m <sup>2</sup>
Loggia	8,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,95 m <sup>2</sup>

Kellerabteil: 21 UG2  
Garten 2,06 m<sup>2</sup>

Anschlüsse:  
TV = Fernsehen und Multimedia  
WM = Waschmaschine



## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur Schmelz, nur einen kurzen Spaziergang von der U3 entfernt und somit perfekt an die Innenstadt angebunden, erhebt sich derzeit unser bezauberndes Wohnbauprojekt „Wohnen auf der Schmelz“, welches durch seine gute Lage und den intelligenten Grundrissen eine Symbiose aus urbanem Leben und Wohnkomfort verspricht.

Das attraktive Wohnbauprojekt in der Schanzstraße, welches voraussichtlich im Februar 2024 fertiggestellt wird, umfasst insgesamt 311 exquisit ausgestattete 3 Zimmer-Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup> und bietet eine Vielfalt an Grundrissen, eine zeitgemäße Gestaltung und großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen und Loggien.

Die unmittelbare Umgebung des Projekts ist von einer erstklassigen Infrastruktur geprägt. Sie bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen für kulinarische Genüsse sowie Parks und Grünanlagen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten.

Zudem ist jeder Wohneinheit ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es besteht die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes in der hauseigenen Garage.

### Allgemeines zum Wohnbauprojekt:

- 311 Mietwohnungen verteilt auf 6 Bauteile
- 3 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen ab 75 m<sup>2</sup>
- ausreichend Tiefgaragenstellplätze

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- 3 Scheiben-Isolierverglasung; außenliegender Sonnenschutz mit Fernbedienung

- Großformatige Fliesen (30 x 60cm)
- Parkettboden Esche
- Sicherheitstüren
- Videosprechanlage
- Kinderwagen/ Fahrradabstellraum
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Spielplatz

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Autobus: 10A, 12A,
- Straßenbahnlinie: 10, 60
- U-Bahn: U3 Kandlerstraße, U3 Hütteldorfer Straße

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

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Nebenkosten**

3 BMM Kautio, 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

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.