3- Zimmerwohnung mit Dachterrasse und 2 Badezimmern! großzügiges Kellerabteil inkludiert

Objektnummer: 75515

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

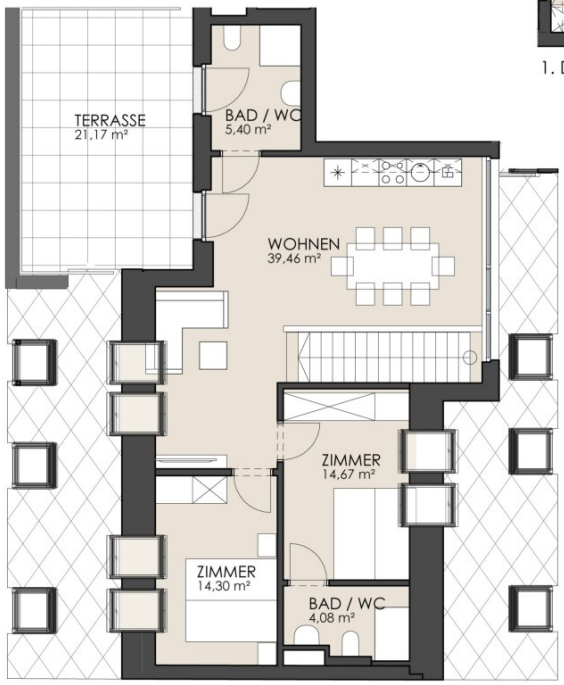
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,40 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.489,65 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	145,80 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Leo Idinger



2. Dachgeschoss

1. Dachgeschoss

WOHNART

1. Dachgeschoss

TOP 37

3-Raum-Wohnung

Wohnnutzfl.	88,90 m²
Terrasse	21,17 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in der „PERLE“

Außergewöhnlichen Wohnens, eingebettet im Herzen der pulsierenden Stadt. Hier, in dieser bezaubernden Wohnanlage, erwartet Sie ein inspirierendes Wohnerlebnis. Mit insgesamt 41 Wohnungen, die mit einer faszinierenden Mischung aus hochwertiger Ausstattung und intelligentem Design beeindrucken, wird Ihre Vorstellung von Wohnkomfort neu definiert.

Entdecke dein neues Zuhause: Alle wichtigen Informationen auf einen Blick:

Die Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse und eine geschickte Raumaufteilung. Mit Größen zwischen 30 und 90 m² finden Sie bei uns die perfekte Wohnfläche. Maximale Komfort und Organisation sind durch großzügige Abstellräume garantiert, die jeder Wohnung zugeordnet sind. Tauchen Sie ein in die Welt des puren Luxus! Die Mehrheit der Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder einen traumhaften privaten Garten.

Das Projekt bietet nicht nur exklusives Wohnen, sondern auch eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und natürlicher Ruhe. Eine öffentliche Grünfläche mit einem bezaubernden Kinderspielplatz und 16 PKW-Stellplätzen ergänzt das Gesamtpaket.

- Erstbezug!
- ÖGNI Gold Zertifizierung
- 43 Mietwohnungen
- Wohnflächen zwischen 30 und 80m²
- 20 Tiefgaragenplätze
- Großteils Freiflächen wir Balkone, Terrasse oder Gärten
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

- Barrierefreie Grundrisse!

Die exklusive Ausstattung, die Ihre Sinne verzaubert:

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort mit einer erstklassigen Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Die Wohnräume beeindrucken mit hochwertigem Eichenparkett, und in den Nassräumen erwarten Sie exklusive Feinsteinzeugfliesen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch leicht zu reinigen. Eine moderne, eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch komplettiert das luxuriöse Ambiente.

- Fußbodenheizung mittels Gas
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch!
- Außenjalousien in den Schlafzimmern und in den restlichen Wohnräumen vorbereitet

Die Lage:

Perle - Ihr begehrtes Zuhause im beliebten 17. Bezirk. Profitieren Sie von der idealen Lage, die eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und erstklassiger Anbindung an den Wienerwald und das Stadtzentrum bietet. Entdecken Sie die Vielfalt des Bezirks entlang der Straßenbahnlinie 43, die Sie von den charmanten Zinshäusern am Gürtel bis hin zu den erholsamen Grünflächen am Schafberg führt. Mit dem zukünftigen Ausbau der U-Bahn-Linie U5 wird die Anbindung noch weiter verbessert. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in diesem begehrten Wohnbezirk Ihr neues Zuhause zu finden.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahn Linie: 43
- Bus Linie: 42A, 44A
- Schnellbahn Linie: S45
- Künftig die U-Bahn Linie: U5

Bei Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Bereits bezugsfertig

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

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

Nebenkosten: 3BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

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.