++VIOLAA++ Hochwertiger 2-Zimmer Neubau mit Loggia ***PROVISIONSFREI***

Objektnummer: 58276

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer-Berg-Straße 110
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	22,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Gesamtmiete	949,51 €
Kaltmiete (netto)	863,19 €
Kaltmiete	863,19 €
USt.:	86,32 €

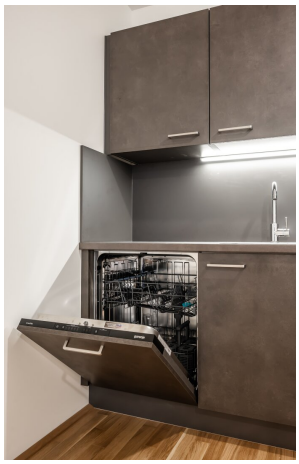
Infos zu Preis:

Abwicklungshonorar € 108,- netto zzgl. 20% USt

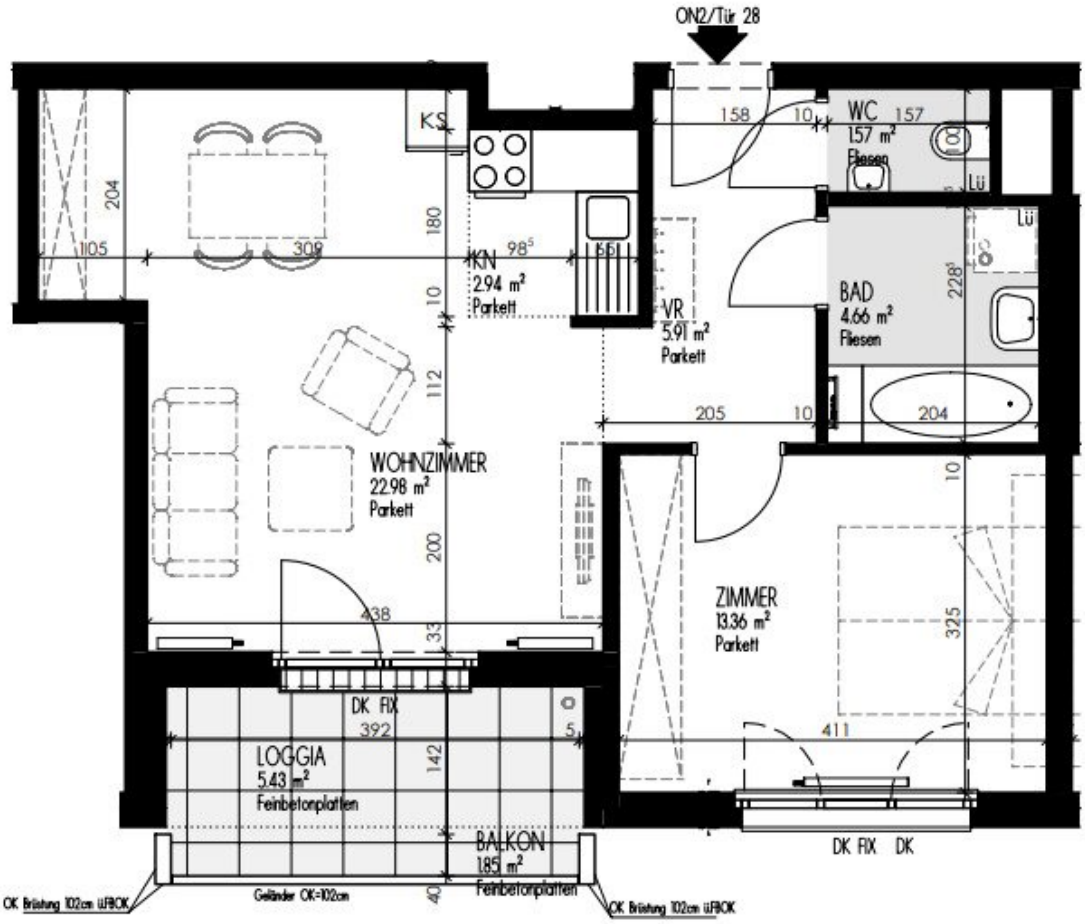
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



ADONIA
Immobilien


ON2/Tür 28
KS
WC
1.57 m²
Fliesen
Lü
BAD
4.66 m²
Fliesen
KN
2.94 m²
Parkett
VR
5.91 m²
Parkett
WOHNZIMMER
22.98 m²
Parkett
ZIMMER
13.36 m²
Parkett
DK FIX
LOGGIA
5.43 m²
Feinbetonplatten
BALKON
1.85 m²
Feinbetonplatten
DK FIX DK
OK Brüstung 102cm ü.FBOK
Geländer OK=102cm
OK Brüstung 102cm ü.FBOK

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **toll aufgeteilte und hochwertig ausgestattete ca. 57 m² große Neubauwohnung** mit Loggia in der 3. Etage.

Das Projekt VIOLAA ist Teil des Stadtentwicklungsgebiets „Viola Park“ und ist in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Laaer Berg als auch dem Stadion des FK Austria Wien situiert. Das Projekt besteht aus insgesamt 167 freifinanzierten Wohnungen, welche provisionsfrei angeboten werden. Das Wohnhaus gliedert sich in 3 Stiegen zu je 7 Stockwerken.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über 67 Tiefgaragenstellplätze sowie entsprechende Außenanlagen (Fahrradabstellplätze, begrünter Innenhof, befestigte Flächen, Kinderspielbereiche, etc.)

Raumaufteilung: STIEGE C TÜR 28

- Vorraum
- getrenntes WC
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Zimmer
- Badezimmer
- Loggia

(siehe Plan)

Zustand/Ausstattung:

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine **sehr gute Ausstattung** aus:

- Wohnhaus im Niedrigstenergiestandard??
- Vollausgestattete, moderne Küchen (siehe Fotos)
- Elektrische Jalousien
- Jede Wohnung mit Kellerabteil
- Freiflächen mit Wasser- & Stromanschluss & Licht
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner für Bewohner
- 2 Gemeinschaftsräume
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Großzügige Kinder- und Jugendspielplatz auf Nachbarliegenschaft
- Kleinkinderspielplatz und Sitzgelegenheit im Innenhof
- Hochwertige Sanitärausstattung in Wohnung
- Handwaschbecken bei WCs
- Handtuchheizkörper im Bad
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren

- Eichenparkett
- Großformatige Fliesen (30/60)
- SAT-Gemeinschaftsanlage
- Rauchmelder in jedem Aufenthaltsraum

Gebäude:

Das Wohnhaus gliedert sich in 3 Bauteile (Stiege A, B und C) zu je 7 Stockwerken. Insgesamt stehen 167 freifinanzierte Wohnungen zur provisionsfreien Vermietung zur Verfügung.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über 67 Tiefgaragenstellplätze sowie hochwertige Außenanlagen (Fahrradabstellplätze, begrünter Innenhof, befestigte Flächen, Kinderspielbereiche, etc.)

Lage/öffentliche Anbindung:

U1 Station "Altes Landgut", ausgezeichnete Nord-Südverbindung durch Wien

Wiener Innenstadt (Karlsplatz/Stephansplatz) kann somit binnen 10 Minuten erreicht werden!

Bus 15A (Bahnhof Meidling - Enkplatz/Grillgasse), Bus 68A (Reumannplatz - Laaer B. Kurpark), Bus 68B (Reumannplatz - Oberlaa

Auch die Anbindung für Autofahrer kann als sehr gut beschrieben werden. Binnen wenigen Minuten gelangt man über den Verteilerkreis Favoriten auf die Südosttangente A23.

- **Wohnen im Grünen**

Nähe Parkanlage Löwygrube sowie Erholungsgebiet Laaer Wald. Diese Gebiete sind besonders beliebt für die morgentlichen/abendtlichen Joggingrunden, gemütliche Spaziergänge am Nachmittag oder Treffen mit Freunden am Wochenende.

- **Infrastruktur**

zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Facharztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Auch Kindergärten, Volk- und Neue Mittelschulen, Gymnasien und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden. Vor allem die FH Campus Wien ist in der Nähe gelegen (weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar).

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 949,51€

Die monatlichen Energiekosten (Strom u. Fernwärme) sind nicht in der oben genannten Miete enthalten und sind direkt vom Mieter zu zahlen.

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre.**

Die Kaution beträgt 2.850 €

Provisionsfrei!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia

Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <725m
Apotheke <650m
Klinik <1.600m
Krankenhaus <3.325m

Kinder & Schulen
Schule <400m
Kindergarten <575m
Universität <925m
Höhere Schule <3.075m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <1.200m

Sonstige
Geldautomat <1.175m
Bank <1.175m
Post <1.200m

Polizei <750m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <675m
Straßenbahn <1.325m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap