

BASLER GASSE - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE in 1230 WIEN



Objektnummer: 37464

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,06 m ²
Nutzfläche:	78,07 m ²
Gesamtfläche:	78,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.038,19 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	142,72 €
USt.:	118,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

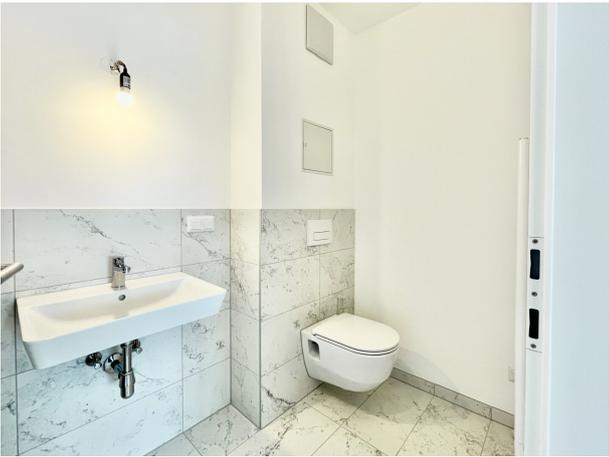
Ihr Ansprechpartner

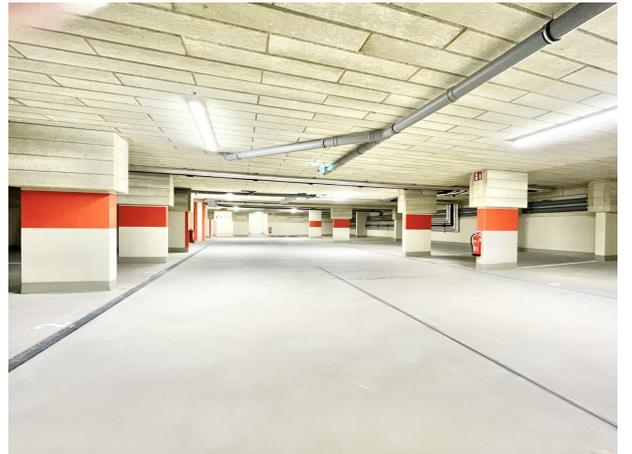






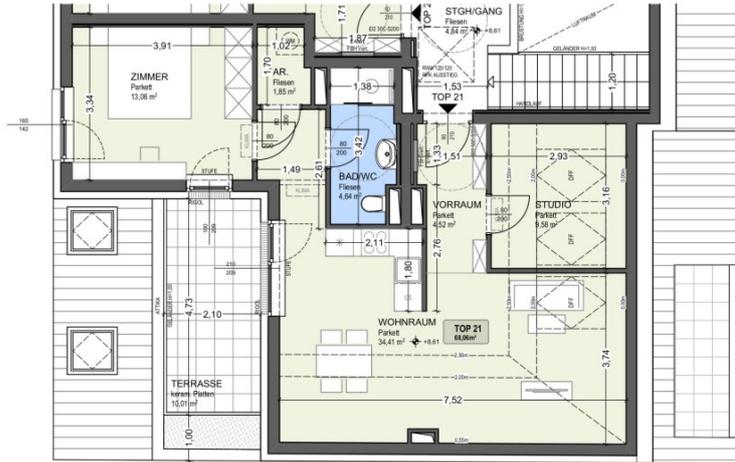








BASLERGASSE 5 - 1230 WIEN
TOP21 BT1 2.DACHGESCHOSS



Wohnraum	rd. 34,41m ²
Zimmer	rd. 13,06m ²
Studio	rd. 9,58m ²
Vorraum	rd. 4,52m ²
Bad/WC	rd. 4,64m ²
Abstellraum	rd. 1,85m ²
Wohnnutzfläche	rd. 68,06m²

Terrasse	rd. 10,01m ²
Kellerabteil #21	rd. 1,95m ²

Raumhöhe Aufenthaltsräume \geq 2,50m

Architekt
Dipl.- Ing. Sascha Schroll
 staatlich befugter und beiderer Ziviltechniker
 A-3390 Melk Stengasse 13
 0699 100 522 76 office@schrollarchitektur.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen angeführten Bemalungen sind Rohbaumalbe und nicht für die bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Hierzu sind Naturmaße zu nehmen und zu verwenden. Abgehängte decken und Poterien nach erforderlichis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.
 Stand: April2023

Objektbeschreibung

MODERN LIVING - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE

- Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg

Im neu errichteten modernen Projekt entstanden **22 Erstbezüge aufgeteilt auf 2 Häuser von 40m² bis 80m² Wohnfläche**

sowie schönen Freiflächen in Form von **Eingärten/ Terrassen/ Loggien/ Balkonen oder Dachterrassen.**

In der hauseigenen Tiefgarage wurden 12 Stellplätze geschaffen.

Bei der Umsetzung wurde auf gute Grundrisse, qualitative Ausstattung sowie hochwertige Bauweise geachtet.

In **Massivbauweise errichtet sowie mit Vollwärmeschutzfassade** ausgestattet bietet der Neubau eine Zentralheizung mittels Wärmepumpe sowie PV Anlage.

Schöne **Grünlage nahe Naherholungsgebiet Kellerberg und Schellensee** und doch sehr gut angebunden an den **öffentlichen Verkehr** wie die U-Bahn U6,

sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten durch die Nahe gelegene SCS (Shopping City Süd).

RAUMAUFTEILUNG Dachwohnung mit Terrasse TOP 21:

- zentraler Vorraum
- offene, großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die südwestseitige Terrasse
- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche / Waschtisch / WC + WM Anschluss
- Abstellraum mit WM Anschluss
- Terrasse mit 10,01m²
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG:

- **Vollwertige Einbauküchen (Zeilen oder Eckküchen mit Bosch-Geräten)**
- Massivbauweise - Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung (Zentralheizung mittels Wärmepumpe + PV Anlage)
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- einbruchshemmende Sicherheitstüren
- Erdgeschoss + südseitige Fenster mit aussenliegenden Rollläden od. Raffstores mit elektrischer Steuerung
- restliche Fenster - Einbau für Raffstores vorbereitet
- Eichen Parkettböden
- weiße Sockelleisten

- Bad + WC in Feinsteinzeug 30x60
- Sanitärausstattung: LAUFEN & HANS GROHE
- Videogegensprechanlage
- hauseigene Tiefgarage mit 12 Stellplätzen sowie Leerverrohrung für eine 230V Steckdose je Stellplatz
- Aufzug
- Kinderwagen & Fahrradabstellräume

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg / Schellensee
- Einkaufsmöglichkeiten in der nahe gelegenen Shopping City Süd
- Verkehrsanbindung: Autobus Linie 61A, 61B, U6 Siebenhirten, Badner Bahn

ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 29 kWh/m²a / Klasse B

fGEE: 0,75 / Klasse A+

gültig bis: 10.02.2031

KONDITIONEN:

- Monatliche Gesamtmiete: € 1.299,00
- Kautio: 3 BMM
- Beziehbar: ab sofort
- Kosten für die Mietvertragserrichtung trägt der Mieter. Einmalige Gebühr bei Hausverwaltung IMV € 360,--
- Mietdauer: bis zu 5 Jahre befristet
- **Garagenplätze können optional ab € 80,00 pro Monat angemietet werden.**
- **Der tatsächliche Betriebskostenkonto kann von den angegebenen Werten noch marginal abweichen!**

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Kopatsch unter 0676/660 78 17

oder tk@wohnkzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.

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 <1.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <3.000m
 Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap