

# **BASLER GASSE - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE in 1230 WIEN**



**Objektnummer: 37505**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.040,97 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,94 €
<b>USt.:</b>	118,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







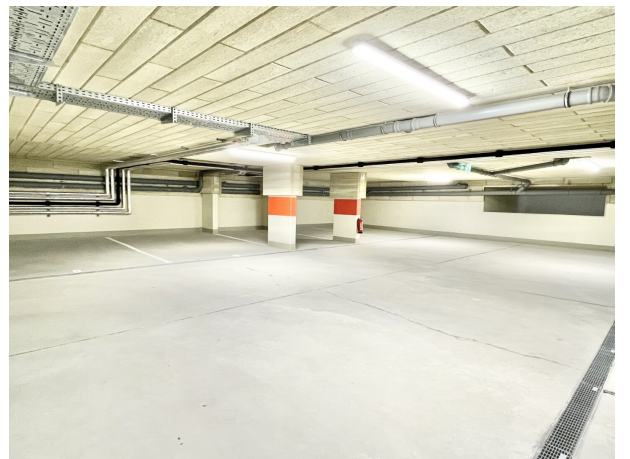






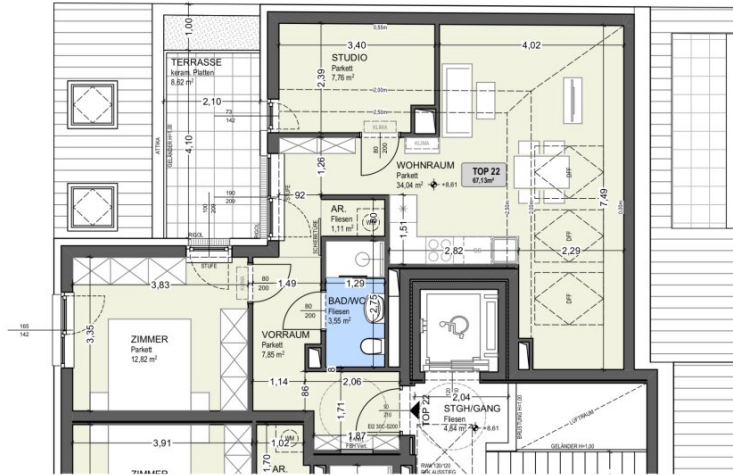




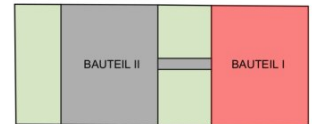




**BASLERGASSE 5 - 1230 WIEN**  
**TOP22 BT1 2.DACHGESCHOSS**



BASS BAUTEIL 1



Wohnraum	rd. 34,04m <sup>2</sup>
Zimmer	rd. 12,82m <sup>2</sup>
Studio	rd. 7,76m <sup>2</sup>
Vorraum	rd. 7,85m <sup>2</sup>
Bad/WC	rd. 3,55m <sup>2</sup>
Abstellraum	rd. 1,11m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>rd. 67,13m<sup>2</sup></b>
Terrasse	rd. 8,62m <sup>2</sup>
Kellerabteil #21	rd. 1,85m <sup>2</sup>

Raumhöhe Aufenthaltsräume  $\geq$  2,50m

Architekt  
**Dipl.- Ing. Sascha Schroll**  
 staatlich befugter und beeideter 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 Rohbaum Maße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Hierzu sind Naturmaße zu nehmen und zu verwenden. Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
 Stand: April 2023

# Objektbeschreibung

## MODERN LIVING - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE

- Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg

Im neu errichteten modernen Projekt entstanden **22 Erstbezüge aufgeteilt auf 2 Häuser von 40m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup> Wohnfläche**

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

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 22:

- zentraler Vorraum
- offene, großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- 2 Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf die Terrasse)
- Badezimmer mit Dusche / Waschtisch /WC + WM Anschluss

- Abstellraum mit WM Anschluss
- Terrasse mit 8,62m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a / 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@wohkonzept.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