

****Erstbezug - Hofseite** Neubauwohnung mit Balkon in
sehr guter Lage!**



Objektnummer: 9723

Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,81 m ²
Nutzfläche:	41,00 m ²
Gesamtfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	983,03 €
Kaltmiete (netto)	774,32 €
Kaltmiete	863,18 €
Betriebskosten:	88,86 €
Heizkosten:	28,41 €
USt.:	91,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. **34 m²** große **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit **Ost-Balkon** (6,5 m²) in sehr guter Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Diese, **vor kurzem fertiggestellte, 34 m²** große Wohnung bietet **2 Zimmer: eine großzügige Wohnküche mit optisch abgetrenntem Schlafbereich, ein Badezimmer mit Dusche und WC**. Die Küchenzeile ist mittlerweile eingebaut und gut ausgestattet (inkl. Herd, Ofen, GS, Kühlschrank und TK).

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und WM-Anschluss
- Balkon hofseitig (6,5 m²)

(siehe Plan)

Ausstattung:

Diese Wohnung wurde sehr **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern wurde ein Holzparkett verlegt, der **Nassraum** wurde **hochwertig** verfließt und mit **Markenamaturen** ausgestattet. Die Wohnung werden mittels **Wärmepumpe (keine Therme)** beheizt.

Zustand:

Das Haus wurde **vor kurzem fertiggestellt**, es handelt sich um einen **Erstbezug**.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines **Neubaus** mit **glatter Fassade**. Das Gebäude wurde vor einigen Wochen fertiggestellt; Elektro- und Wasserleitungen entsprechen dem neuesten Standard. Die **Energieklasse** liegt bei beiden zu nennenden Kennzahlen bei **B und A**.

Lage:

Das Haus ist in einer **ruhigen Wohngegend**, in der Nähe der Krottenbachstraße.

Alle **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich **in unmittelbarer Nachbarschaft**. Eine Reihe von **Allgemein- und Fachmediziner** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Buslinie 35A und die Schnellbahn S45 (Krottenbachstraße) **sehr gut öffentlich angebunden**.

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 <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap