

## **Ihr Traumzuhaus in bester Lage mit moderner Tischlerküche & Balkon**



**Objektnummer: 5387/6714**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.832,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.534,16 €
<b>Kaltmiete</b>	1.666,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,87 €
<b>USt.:</b>	166,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

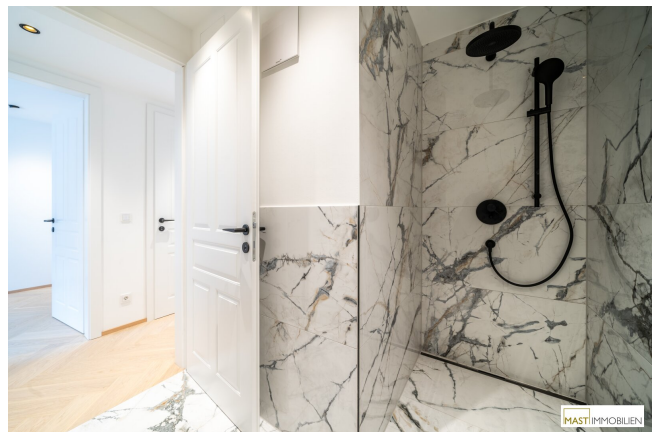
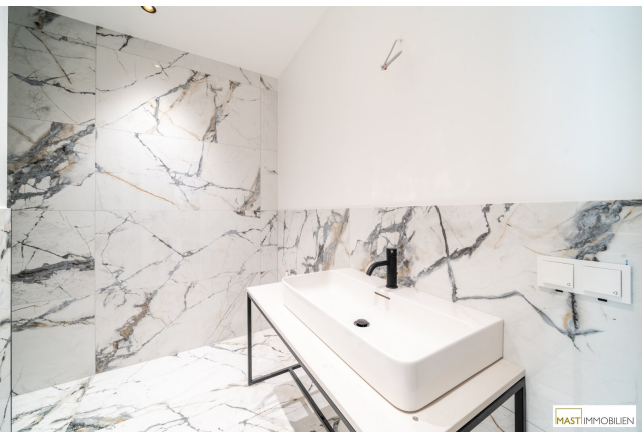


**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199

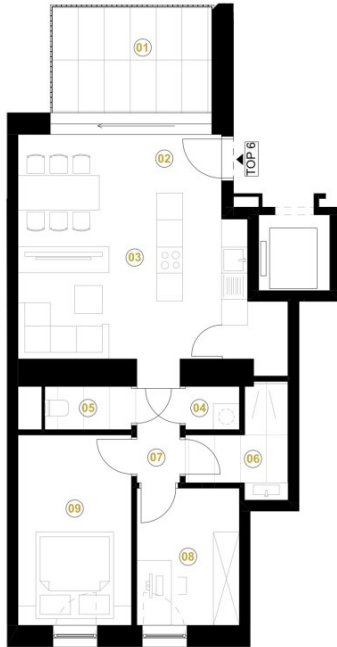








planraum®



- 01 **BALKON**  
Steinplatten  
9,04m<sup>2</sup>
- 02 **VORRAUM**  
Parkett  
2,03m<sup>2</sup>
- 03 **WO/KO/ES**  
Parkett  
27,15m<sup>2</sup>
- 04 **AR**  
Parkett  
1,36m<sup>2</sup>
- 05 **WC**  
Fliesen  
2,00m<sup>2</sup>
- 06 **BAD**  
Fliesen  
4,23m<sup>2</sup>
- 07 **GANG**  
Parkett  
2,87m<sup>2</sup>
- 08 **ZIMMER**  
Parkett  
7,65m<sup>2</sup>
- 09 **ZIMMER**  
Parkett  
11,66m<sup>2</sup>

planraum zt GmbH | architektur & baumanagement  
WIEN · AMSTETTEN · KITZBÜHEL  
www.planraum.com

**5**WO  
STROH

**Stroheckgasse 5  
1090 Wien**



## 2. Obergeschoss

TOP 6

Wohnnutzfläche: 58,95m<sup>2</sup>  
Freifläche: 9,04m<sup>2</sup>



**MAST** IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung:

Der Gebäudekomplex umfasst insgesamt 13 hochwertige Mietwohnungen, die in einer ruhigen und zugleich optimal angebundenen Lage liegen.

Alle Wohnungen bieten **private Außenbereiche** wie Terrassen oder Balkone die den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten.

## Highlights der Liegenschaft:

- Echtholz-Frischgrätenparkett in den Wohnräumen
- Keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- Effiziente Fernwärmeheizung
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Tischlerküche mit Bosch Geräten
- Elektrische Außenbeschattung bei allen hofseitigen Fenstern
- Klimaanlage im Wohnzimmer im 4.OG bis 2. DG
- Vorbereitungen für Klimaanlage in allen anderen Wohnungen
- Durchdachtes Raumkonzept
- Absolutes Luxusfeeling!



- Personenaufzug

## **Lage:**

### **Im Herzen des 9. Bezirks gelangen diese exklusiven Mietwohnungen auf den Markt.**

Die Lage ist ideal für Stadtliebhaber und Pendler gleichermaßen. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen, die eine schnelle und bequeme Anbindung ins Stadtzentrum und zu den umliegenden Bezirken bieten. Der nahe gelegene Donaukanal lädt zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Für eine perfekte Nahversorgung sorgen die zahlreichen Geschäfte, Supermärkte und Cafés, die in unmittelbarer Umgebung zu finden sind.

Mit ihrer zentralen Lage kombiniert die Wohnanlage modernen Komfort, urbanen Lebensstil und die Nähe zur Natur und schafft so ein erstklassiges Wohnkonzept im 9. Bezirk.

### Details Wohnung Top 6:

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von 58,95 m<sup>2</sup> sowie eine herrliche Freifläche von 9,04 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- **Vorraum:** ca. 2,03 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 1,36 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 4,23 m<sup>2</sup>
- **WC:** ca. 2,00 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** ca. 27,15 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1:** ca. 7,65 m<sup>2</sup>

- **Schlafzimmer 2:** ca. 11,66 m<sup>2</sup>
  
- **Balkon:** ca. 9,04 m<sup>2</sup>

Die Bruttomiete inkl. Heizung beträgt: 1.920,79 €

Überzeugen Sie sich selbst von der Attraktivität dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap