

**POOL AM DACH + Fitness & Sauna im Haus:
NEUBAU-ZWEI-ZIMMER mit Balkon, Loggia und
Garagenstellplatz ab Februar 2025!**



Objektnummer: 3502

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zelda-Kaplan-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,15 m ²
Nutzfläche:	52,56 m ²
Gesamtfläche:	55,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,62 m ²
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	830,76 €
Kaltmiete	980,28 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	55,53 €
USt.:	114,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





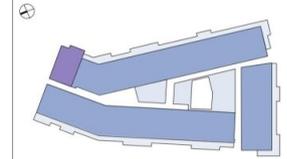








LAGEPLAN



LEGENDE:

- STAHL-BETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPS-KARTON
- GIPS-KARTON (BARRIEREFREI)
- GIPS-KARTON BRANDSCHUTZ
- SCHALLENKONSTRUKTION

KENNWERTE:

Geschoss:	11. Stock
Wohnnutzfläche:	46,15 m ²
(ohne Loggia)	6,41 m ²
Loggia:	2,77 m ²
Balkon/Terrasse:	5,62 m ²
Einlagerungsraum:	



0 2 4 6 8 10m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	fGEE
A ++		A++	A++	
A +				
A	A			A
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Objektbeschreibung

2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG mit Loggia und Balkon + Pool am Dach und Fitness und Sauna im Haus!

Die **Wohnung** befindet sich im **11en Stock** und hat eine **Gesamtfläche von 55,33 m²**, davon: 46,15 m² Wohnfläche + 6,41 m² Loggia und zuzügl. 2,77 m² Balkon.

In der Wohnhausanlage gibt es im **12en Stock (= Dachterrasse)** einen **Swimmingpool** und **Urban Gardening**,

zusätzlich im **10en Stock** eine **Sauna** und im **11 Stock** einen **Fitnessraum**.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgeführt. Die Warmwasseraufbereitung und Heizungsversorgung erfolgt über die Fernwärme.

Die Kosten werden zusammen mit den Betriebskosten als Akonti eingehoben. Die Abrechnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler pro Wohneinheit, der sich in einem Installationsschacht befindet. Im Wohnzimmer befindet sich der Raumthermostat zur Temperaturregulierung. Im Badezimmer ist ein Röhrenheizkörper zusätzlich installiert.

Die Wohnung ist mit Parkettboden (Eiche) verlegt.

In den Nassräumen sind Fliesen im Format ca. 30 x 60 cm verlegt worden.

Das Bad ist mit einer Dusche, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und einer Toilette ausgestattet.

Die Fenster sind dreifach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet.

Die Wohnung ist mit Tele-, Internet-, und Satelliten-Kabelanschlüssen ausgestattet.

Die Internetversorgung ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse frei wählbar.

Für die Telekommunikationsversorgung ist schon durch eine Leer-Verrohrung und

Verkabelung vorgesorgt.

Das Schlafzimmer bietet einen Platz für einen Schrankraum und ist sehr geräumig.

Das Wohnzimmer hat den Zugang zur Loggia und Balkon. Hier können Sie Ihre Pflanzen einsetzen.

Küche: Dan-Küche mit einer Kühl- / Gefrierkombination und E-Geräte.

Keller: Ein Kellerabteil wird dem Mieter zum Gebrauch überlassen. Dieser befindet sich im 9.OG mit zusätzlichen 5,62m².

Stellplatz: Ein Garagenstellplatz wird mitvermietet. Dieser befindet sich im 2. UG. Im Einfahrtsbereich der Tiefgarage werden sich zwei E-Ladestationen befinden.

Anlage:

„Biotope City“ Mit Blick auf das unvergleichliche Naherholungsgebiet Wienerberg mit seinem Wienerbergteich und der gegenüberliegenden Wienerberg City verbindet die „Biotope City“ urbanes Leben mit grenzenlosem Freizeitvergnügen. Das gesamte Areal der „Biotope City“ ist naturnah bepflanzt und bietet neben Kindergarten, Schule und Geschäften für alle Generationen weitläufige Erholungs- und Spielflächen sowie die Möglichkeit zum „urban gardening“.

Viele Extras:

Im Haus steht Ihnen die Nutzung des **Pool am Dach mit Terrasse, Sauna mit Terrasse, Fitnessraum, Gemeinschaftsraum, Waschküche, Fahrradraum, Kinderwagenräume, Spielplätze, etc.** zur Verfügung. Die Hausanlage hat sehr großzügige Frei- und Grünflächen, sowie einen **Kleinkinderspielplatz und einen Jugendspielplatz** (Allgemeiner öffentlicher Jugendspielplatz auf der nördlich situierten Freifläche der Liegenschaft).

Die Sauna (exklusiv buchbar über den digitalen Hausmeister) hat anschließend eine **großzügige Terrasse mit Sitzgelegenheiten** und befindet sich **im 10. Obergeschoß**.

Im **11. Obergeschoß** befindet sich ein **Fitnessraum**. Eine weitere **Dachterrasse** erwartet

Sie im **12. Obergeschoß** samt Sitzgelegenheiten.

Im 12.OG können Sie im Swimmingpool planschen und Urban Gardening betreiben.

Im Erdgeschoß befindet sich ein ansprechender **Gemeinschaftsraum, und ein Waschsalon**, der mit Waschmaschinen und Wäschetrockner ausgestattet ist. Ebenfalls im **Erdgeschoß** befinden sich zwei **Kinderwagenabstellräume**. Zudem **vom 2. bis zum 9. Obergeschoß in jedem Stockwerk ein Kinderwagenabstellraum**.

Ein großzügiger **Müllraum** befindet sich im **1. Untergeschoß** der Wohnhausanlage. Ebenfalls im **1. Untergeschoß** befindet sich eine großzügige **Fahrradgarage**.

Lage und Infrastruktur:

Das Naherholungsgebiet Wienerberg, nur wenige Schritte entfernt, bietet eine vielfältige Fauna und Flora mit naturgeschütztem Grünraum und Biotopen. Das Freizeitangebot ist hier fast grenzenlos, es gibt u.a. ein rund 14 km langes Wegenetz, den Wienerbergteich und mehrere kleinere Teiche, Spielplätze für alle Altersklassen wie z.B. Streetball-, Fußball-, Beachvolleyballplätze, Radwege, Liegewiesen, Laufstrecken sowie einen Heilkräutergarten.

In unmittelbarer Nähe der „Biotope-City“ besteht bereits jetzt eine vielfältige Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und ärztlicher Versorgung. In der gegenüberliegenden Wienerberg City findet man alles Weitere: Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogerie, Apotheke, etc.), ein Kino sowie diverse Gastronomiebetriebe.

Autobuslinien:

7A (Bahnhof Meidling/U6-Station Philadelphiabrücke – Reumannplatz)

15A: (Bahnhof Meidling/U6-Station Philadelphiabrücke – Enkplatz)

63A (Rosenhügel)

65A (Reumannplatz)

Individualverkehr:

A2, A21, A23, S1: wenige Autominuten zum Knoten Inzersdorf

Konditionen:

Gesamtmiete (warm): € 1.150,-- (inkl. Betriebskosten, Akonti: Heizung und Warmwasser, Garagenstellplatz).

Kautions: € 3.500,-- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,--

Befristung: 4 Jahre; Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Strom: wird auf den Mieter umgemeldet; TV- und Internet sind nicht inkludiert.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen;

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.