

# # SQ - MODERNE 4 ZIMMER WOHNUNG MIT WEITBLICK - 1020 WIEN



**Objektnummer: 19955**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.998,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.403,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.717,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,09 €
<b>USt.:</b>	281,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



















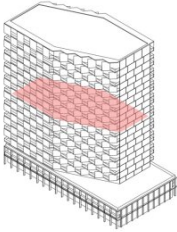
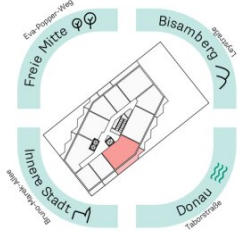








<b>EBENE 10</b>	<b>TOP 106</b>
Wohnfläche	103,29 m <sup>2</sup>
Balkon	28,63 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 55	4,17 m <sup>2</sup>



E 10



Der vorliegende Plan zeigt den Planungsstand vom 22.10.2021. Die verwendeten Farben dienen nur der Illustration und stellen nicht die Farbgebung der eingesetzten Oberflächen dar. Änderungen infolge Behördenauflagen bzw. aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirkelgeben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsänderung geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begrünung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Die Ausstattung erfolgt im Umfang der dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Die angegebenen Orientierungen zeigen lediglich wichtige Bezugspunkte in der Umgebung.

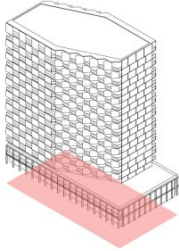


- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| AD abgehängte Decke            | GS Geschirrspüler    |
| AR Abstellraum                 | KS Kühlschrank       |
| WM Waschmaschine               | POT Potterie         |
| E-VT Elektro-Verteiler         | KSP Klima-Splitgerät |
| M-VT Medienverteiler           | ABL_KÜ Abluft Küche  |
| FBHV Fußbodenheizungsverteiler | POT Potterie         |
| FFOK Fertigfußbodenoberkante   | RH Raumhöhe          |

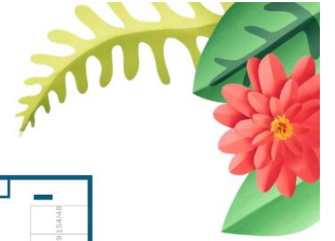




**EBENE -2**



E-2



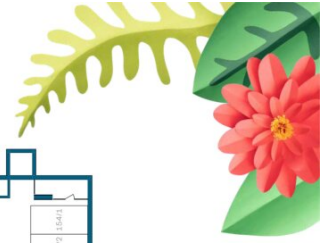
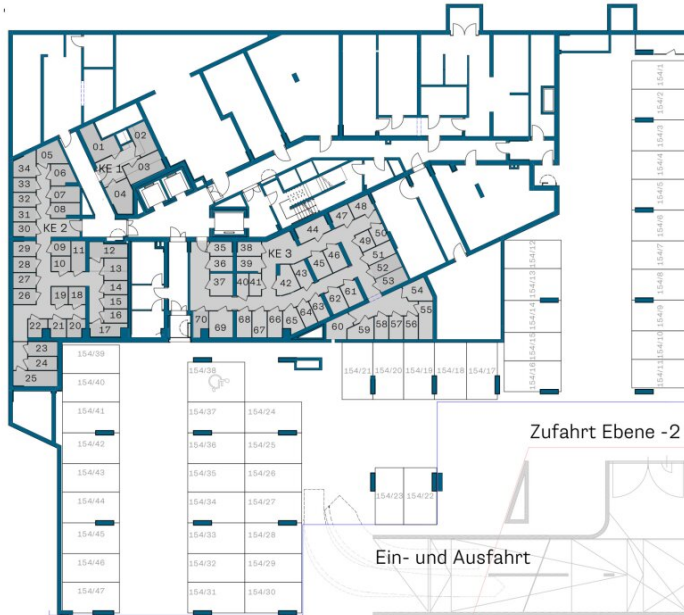
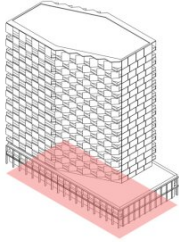
Der vorliegende Plan zeigt den Planungsstand vom 08.09.2021. Die verwendeten Farben dienen nur der Illustration und stellen nicht die Farbgebung der eingesetzten Oberflächen dar. Änderungen infolge Behördenauflagen bzw. aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirkelgeben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Beglückung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Die Ausstattung erfolgt im Umfang der dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Die angegebenen Orientierungen zeigen lediglich wichtige Bezugspunkte in der Umgebung.

Ein Projekt der

**Franz&Sue**

**kis!**  
Immobilien

**EBENE -1**



Der vorliegende Plan zeigt den Planungsstand vom 08.09.2021. Die verwendeten Farben dienen nur der Illustration und stellen nicht die Farbgebung der eingesetzten Oberflächen dar. Änderungen infolge Behördenauflagen bzw. aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirkelgeben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die dargestellte Möblierung inkl. der Küche und Begrünung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Liefer- oder Vertragsbestandteil. Die Ausstattung erfolgt im Umfang der dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Die angegebenen Orientierungen zeigen lediglich wichtige Bezugspunkte in der Umgebung.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 4 Zimmer Wohnung mit Balkon in einem Hochhaus mit Niedrigenergiestandard.

Die 4-Zimmerwohnung mit atemberaubendem Weitblick im 10. Stockwerk wird im Erstbezug vermietet. Es besteht die Möglichkeit ein Garagenstellplatz mit einer Ladestation (optional) für ein Elektrofahrzeug anzumieten.

### Eckdaten im Überblick:

- WNFL: ca. 104 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca.28 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 3
- Wohnküche: 1
- WC: 3
- Bad: 2
- Etage: 10.OG ( 3 Personenaufzüge)
- Fahrradabstellraum im Haus
- Garage: 1 KFZ Stellplatz in der Hauseigenen-Garage (pro Monat € 100,--)
- Gemeinschaftsräume wie Sauna, Event-Rooms Co-Working Spaces etc..



## **Beschreibung:**

Sie betreten diese helle, im 18ten Liftstock gelegene, Neubauwohnung mit Balkon über einen Vorraum mit einem direkten Zugang zu einem Gäste WC. Alle Zimmer sind zentralbegehrbar, über den Vorraum gelangen Sie in die Wohnküche sowie in alle weiteren Schlafzimmer. Die Wohnung verfügt über 2 Bäder inkl. WCs und einem Abstellraum inkl. einem Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung besticht durch Ihren Grundriss, Ausstattung der Küche sowie den atemberaubenden Ausblick über Wien.

## **Kosten:**

- Bruttomiete: € 2.999,-- (inkl. Betriebskosten und USt.)
- KFZ Stellplatz € 100,--
- Betriebskosten: € 291,87

Kaution: 3 BMM

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap