

## **3 Zimmer Wohnung mit 15m<sup>2</sup> Loggia ab sofort verfügbar**



Loggia

**Objektnummer: 141/82032**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.037,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,36 €
<b>USt.:</b>	118,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



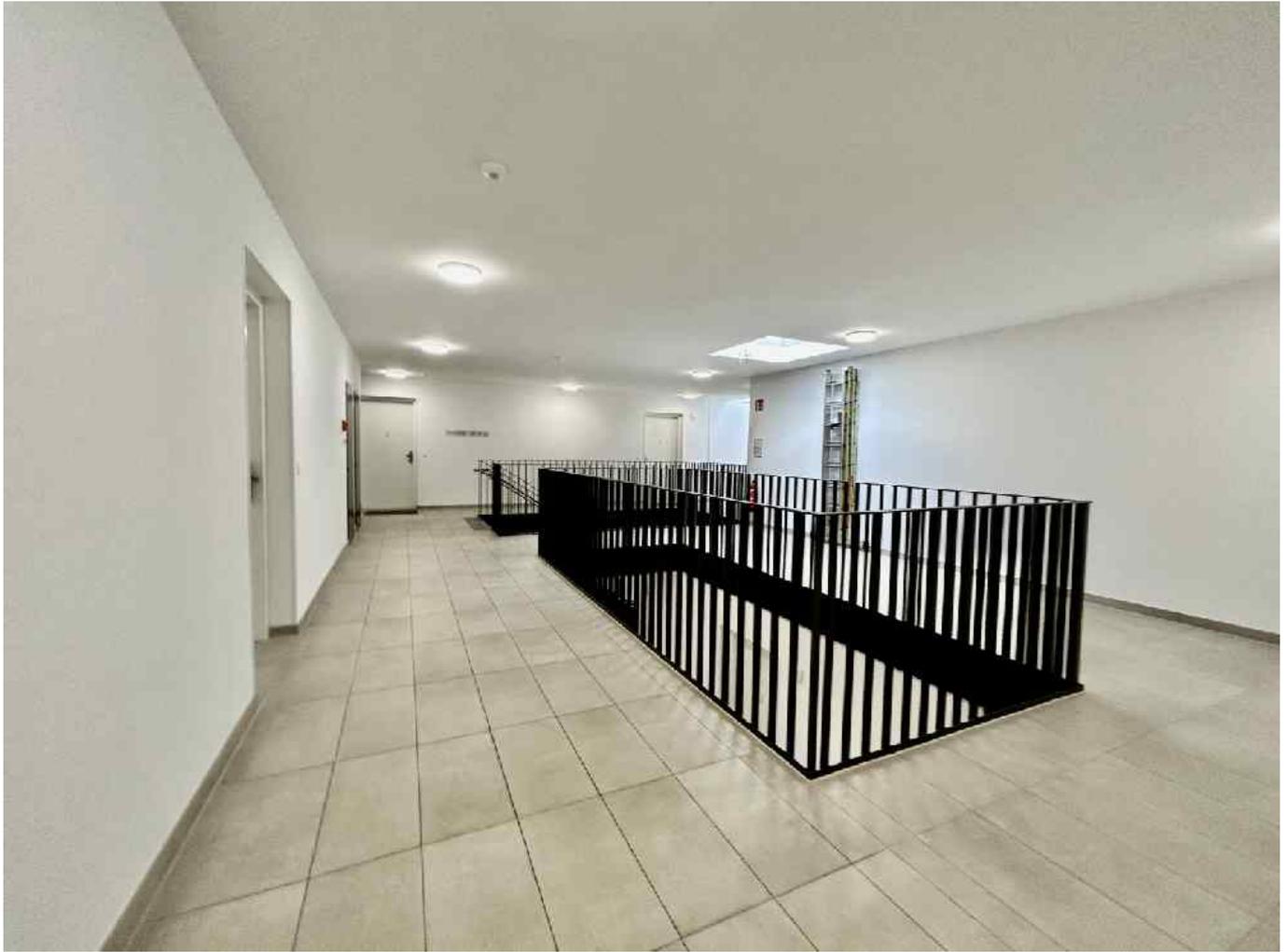
**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703







## Objektbeschreibung

Zwischen Marchfeldkanal, dem Bisamberg und der beliebten Stammersdorfer Kellergasse mit seinen Heurigen gelegen, befindet sich dieses Projekt zum Wohlfühlen im 21. Wiener Gemeindebezirk. Man ist umgeben von reichlich Grün und inmitten von Naherholungsgebieten, wodurch reichlich Freiraum für Entspannung und Erholung geboten wird.

Vom Bisamberg aus ist der Blick auf die Stadt und den Donauraum einmalig. Die Landschaft ist Lebensraum für viele bemerkenswerte Tiere und Pflanzenarten und erlaubt zudem den traumhaften Ausblick auf unvergleichliche Sonnenuntergänge. Genießen Sie die Vorzüge des Stadtlebens, gepaart mit Ruhe und wunderschöner Natur!

Die zeitlose Architektur des Gebäudes fügt sich harmonisch ins Umfeld ein. Die Erschließung aller 65 Wohnungen erfolgt über zwei Stiegenhäuser samt Aufzügen. Alle Wohneinheiten verfügen über unterschiedliche Freiflächen, wie Eigengärten, Terrassen, bzw. Loggien. Im Kellergeschoss ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 63 PKW-Stellplätzen vorgesehen, zudem befinden sich dort auch die Technik- und Einlagerungsräume, sowie Fahrradabstellplätze. Ein zusätzlicher Kinderwagenabstellraum ist im Erdgeschoss vorgesehen.

Ausstattung:

- Vollwärmeschutzfassade mit hervorragender Energieeffizienz
- Eichenparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Heizung- und Warmwasser komfortabel über Fernwärme
- Qualitativ hochwertige Armaturen
- Außenliegender Sonnenschutz bei den Fenstern
- Kabel-TV / Internet Anschluss
- Wohnungseingangstüren mit Einbruchsschutz (WK II bzw. RC2)
- Einlagerungsraum für jede Wohnung
- Kinderwagenabstellplätze im EG
- Fahrradabstellplätze im UG

Der PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kostet Brutto € 85,20 und kommt zu den monatlichen Gesamtkosten hinzu.

Idyllische Gassen, Weinberge und traditionelle Heurige warten auf Genießer.

Ein schönes Ausflugsziel in der näheren Umgebung bietet der Bisamberg. Lassen Sie den Alltagsstress zu Hause und entspannen Sie zwischen den Weinreben mit einem herrlichen Blick über Wien.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.