

## **Familienwohnung mit Garten beim Höchstädtplatz**



**Objektnummer: 24042**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dresdner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 19,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.579,79 €
Kaltemiete (netto)	1.244,84 €
Kaltemiete	1.436,18 €
Betriebskosten:	191,34 €
USt.:	143,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher











DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSZUE NIMMEN EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, DA DIE GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTEHT.

Die Küche ist Teil der Wohnung. Diese ist in der Regel mit über Schränken ausgestattet. Bei den Abstellplätzen für Waschmaschinen sind nur Anschlüsse vorhanden.

SYMBOL: FEUERMELDEGERÄT  
 ELEKTRO-MEDIENTELEFON  
 FRIEDINGSVERTEILER  
 FASSADENLÜFTER  
 UNTERPUTZLÜFTER

ELEKTROHEIZKÖRPER  
 ÖFFNUNGSSYMBOL FENSTER  
 ÖFFNUNGSSYMBOL TÜR  
 ENTWÄSSERUNGSRINNE  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 10CM UM DECKENANLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



HÖCHSTÄDTPLATZ 3  
BAUTEIL 3  
Dresdner Straße 15, 1200 Wien

EG | TOP 10

Wohnfläche	91,11 m²
Terrasse	15,20 m²
Garten	13,92 m²



## Objektbeschreibung

In der **Dresdner Straße 15 / Meldemannstraße 12** gelangen ab sofort **perfekt angelegte Wohnungen** in zwei Gebäuden zur Vermietung. Es ist der **perfekte Ort für Stadtbewohner, die gerne schnell ins Grüne flüchten**. In nur **10 Gehminuten** gelangt man zum **Donauufer** mit vielen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Auch das **pulsierende Stadtzentrum** ist schnell und unkompliziert **mit den Öffis in knapp 20 Minuten erreichbar**. Mit der **Straßenbahnlinie 2 oder 31** ist man **in nur 10 Minuten im schönen Augarten**.

**Freiflächen** und **ideal gestaltete Grundrisse** sorgen für den **Wohnkomfort der Extraklasse**. **Modernste Ausstattung** gepaart mit der **Toplage des Bezirks** runden das Gesamtpaket ab.

Die neuen Bewohner können sich zusätzlich über eine **hauseigene Tiefgarage, Kellerabteile, Kinderwagen und Fahrradabstellräume** freuen. Weiters stehen ein **ruhiger Innenhof** und eine **allgemeine Dachterrasse mit tollem Weitblick** zur Verfügung.

### Highlights:

- Ideale Grundrisse für Pärchen und Familien
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- **Grüner Innenhof und allgemeine Dachterrasse**
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- **Wärmeerzeugung und auch Kühlung mittels Betonkernaktivierung**
- **Energiesparende Bauweise mit Klimazertifizierung**

- Tiefgarage mit potenzieller **E-Mobilität**
  
- **Supermarkt im Gebäude**

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- komplett eingerichtete Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Terrasse / Garten

### **Infrastruktur und öffentliche Anbindung:**

Die Wohnungen sind **zentral gelegen** und bietet eine tolle **Infrastruktur**.

Die **Straßenbahnlinien 1, 2, 5, 30, 31 und 33** sowie die **U6 Station Dresdnerstraße** befinden sich nur einen Katzensprung entfernt. Zusätzlich liefert die direkte Umgebung alles was man für die **Nahversorgung** braucht. Sowohl **mehrere Einkaufsmöglichkeiten**, als auch **Lokale** befinden sich im nahen Umfeld. In rund 10 Minuten gelangt man zum Donauufer, das zum sporteln auf der **Donauinsel** einlädt. An kälteren Tagen lädt die **Millenium City** zum shoppen und zu Kinobesuchen ein.

### **Kosten:**

Miete: € 1.579,79 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 4.739,37

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676316 37 08**.

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