Modernes Wohnen in Brigittenau - 4-Zimmer-DG-Wohnung mit drei Freiflächen

Objektnummer: 5710

Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.091,56 €
Kaltmiete (netto)	1.699,00 €
Kaltmiete	1.901,41 €
Betriebskosten:	196,16 €
USt.:	190,15 €

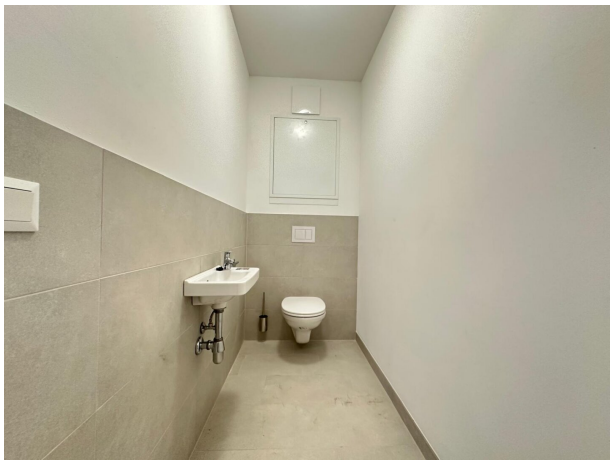
Infos zu Preis:

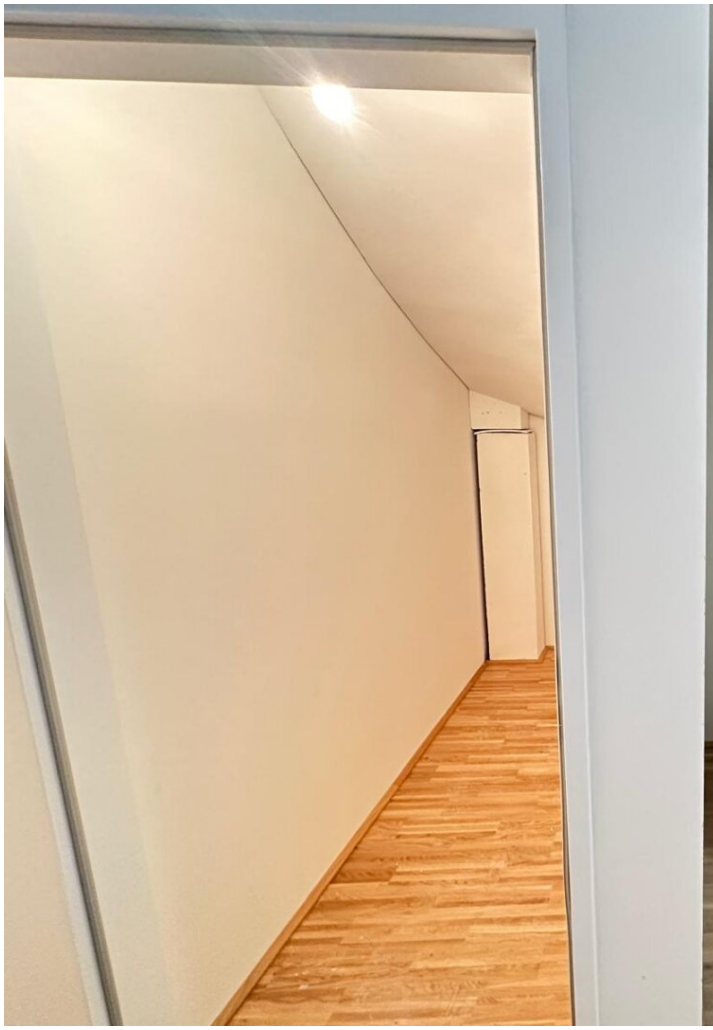
Mietvertragserrichtungsgebühr: 300,00 € Sonstiges = Kellerabteil

Provisionsangabe:

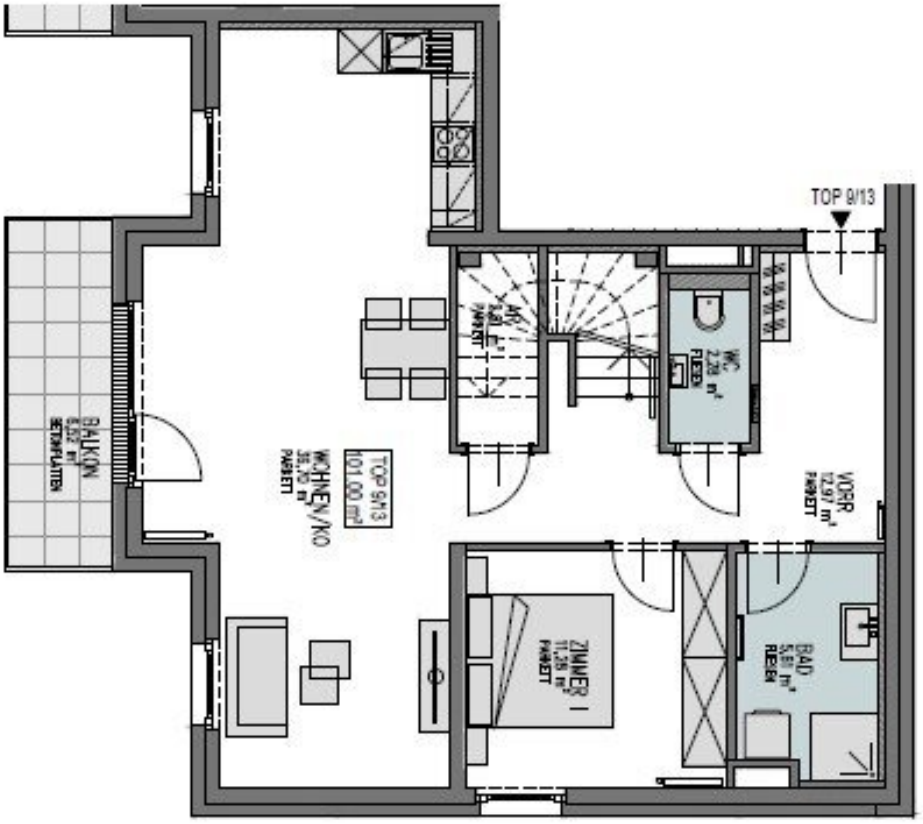
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

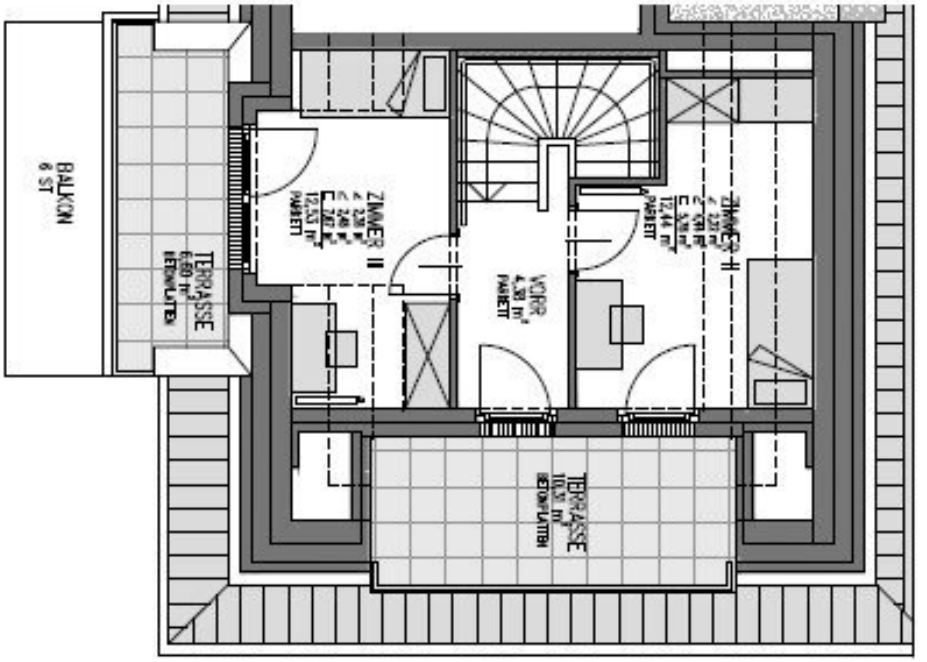




CSERNI



6.ST



DG

Objektbeschreibung

In guter Lage von Brigittenau entsteht ein Neubauprojekt mit **41 modernen Wohnungen**, verteilt auf zwei Baukörper. Die durchdachten Grundrisse bieten Wohnflächen zwischen **42 und 106 m²** – jeweils mit **privaten Freiflächen** wie **Gärten, Balkone, Terrassen oder Dachterrassen**.

Die praktisch ausgestatteten Wohnungen sind **ab April 2025 bezugsfertig** und überzeugen mit folgenden Materialien: moderner Parkettboden in den Wohnräumen, klassische Fliesen in den Nassräumen, 3-fach-verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz sowie moderne Rutar-Küchen mit allen notwendigen Elektrogeräten. In den Dachgeschosswohnungen sorgt eine **Klimaanlage in den obersten Etagen** für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die nachhaltige **Beheizung erfolgt über Fernwärme**. Weiters stehen den Bewohnern eine **hauseigene Tiefgarage, allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Kellerabteile (auf Anfrage)** zur Verfügung.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung im Erstbezug und genießen Sie modernes Wohnen in urbaner Lage!

Top 13

Diese ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf 2 Ebenen und befindet sich im Dachgeschoss des Hauses.

1. Wohnebene:

- **Vorraum mit integriertem Abstellraum:** Geräumig mit Platz für eine Garderobe.
- **Toilette:** Praktisch getrennt vom Badezimmer.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.
- **Wohn-/Essbereich:** Offenes Konzept mit integrierter Einbauküche sowie Zugang zum Balkon.

- **Schlafzimmer:** Ideal als Kinderzimmer oder Büro.

2. Wohnebene:

- **2 Schlafzimmer:** Kompakt konzipiert mit Platz für Stauraum.

- **Außenbereich:** Zwei sonnige Terrassen mit Stadtblick.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap