

**Provisionsfreie Neubauwohnung mit 3 Schlafzimmer und
7,5 m² Balkonfläche! Nähe UNO-CITY, Kaisermühlen und
Mühlwasser!!!**



Objektnummer: 427

Eine Immobilie von SHIRAZE-BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,87 m ²
Nutzfläche:	106,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.300,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA

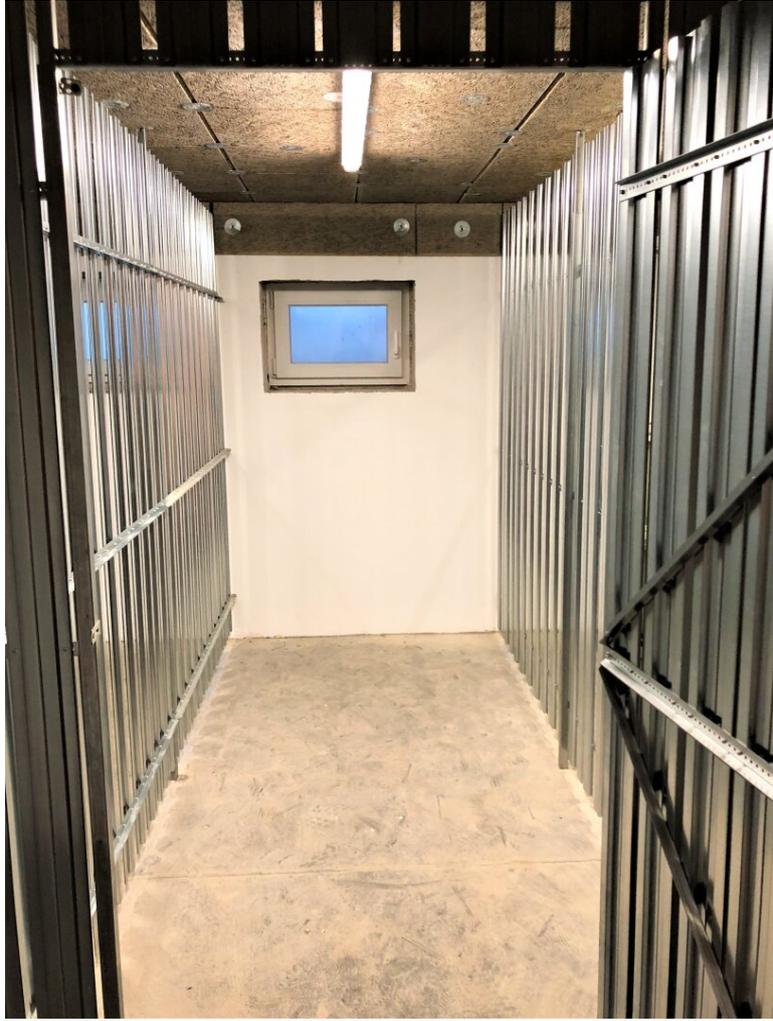
SHIRAZE-BAU GmbH
Ulmenstraße 41a
1140 Wien

H +43 650 500 80 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









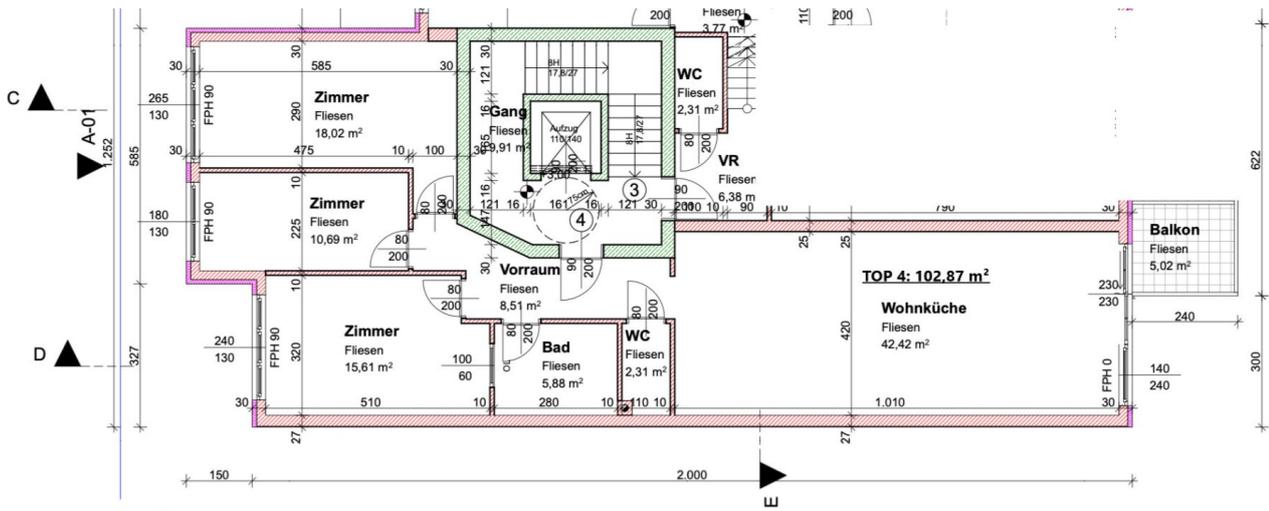
SHIRAZE
BAU GmbH

www.shiraze-bau.at

**Neue Wohnobjekte direkt vom
Bauträger zu kaufen**

Dipl.-Ing. Ali Farhadi, MBA
Mobil: +43 650 500 80 36
Mail: ali.farhadi@shiraze-bau.at

Wir bringen Sie in Ihr Zuhause.



Obergeschoss:

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **moderne Neubauwohnung** in **ruhiger Lage** bietet Ihnen **höchsten Wohnkomfort** auf rund **102,87 m² Wohnfläche**. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die Nähe zur UNO-City, Kaisermühlen und dem beliebten Erholungsgebiet Mühlwasser machen dieses Objekt zu einer **attraktiven Wohngelegenheit**.

Highlights der Wohnung

- ? **3 Schlafzimmer** für ausreichend Platz
- ? **7,25 m² großer Balkon** – perfekt für entspannte Stunden
- ? **Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung** auf **ca. 102,87 m² Wohnfläche**
- ? **Neuwertig**
- ? **Fußbodenheizung** für maximalen Komfort
- ? **Lichtdurchflutete Räume & moderne Architektur**
- ? **Tiefgaragenstellplatz & Fahrradraum** vorhanden
- ? **Massivbauweise mit hochwertigen Materialien**
- ? **U-Bahn-Nähe** (nur 675 m zur nächsten Station)

Wohnungseigenschaften & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 102,87 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 106,49 m²
- **Balkonfläche:** ca. 7,25 m²
- **Etage:** 1. Stock
- **Kellerabteil:** ca. 4,2 m²

- **Bodenbeläge:** Fliesen & Parkett
- **Fenster:** Hochwertige Kunststoff-Doppelverglasung
- **Badezimmer:** Badewanne, WC integriert
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Klimatisierung:** Fußboden-Kühlfunktion
- **Bauweise:** Massiv (Stahlbeton & Ziegel)
- **Baujahr:** 2019
- **Energieeffizienz:** HWB 36,8 kWh/m²a (Klasse B)

Top-Lage & hervorragende Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Lage** mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Wiener Stadtzentrum. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen:

- **Supermarkt:** 800 m
- **Bäckerei:** 1.175 m
- **Schule:** 825 m
- **Kindergarten:** 800 m

- **Universität:** 1.650 m
- **Klinik:** 1.350 m
- **U-Bahn:** 675 m
- **Bus:** 250 m
- **Autobahnanschluss:** 550 m

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten):** 2.500,00 €/Monat
- **Kaution:** 3 Monatsmiete
- **Provisionsfrei** – Direkt vom Eigentümer

Diese Wohnung ist **sofort beziehbar** und eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

? **Kontakt:**

Dipl.-Ing. **Ali Farhadi, MBA**

? ali.farhadi@shiraze-bau.at

? **+43 650 500 80 36**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung überzeugen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap