

# WOHNEN AM KURPARK IM 14. STOCK BEI DER U-BAHN STATION 1



**Objektnummer: 9895**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	942,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	820,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,18 €
<b>Heizkosten:</b>	34,68 €
<b>USt.:</b>	88,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

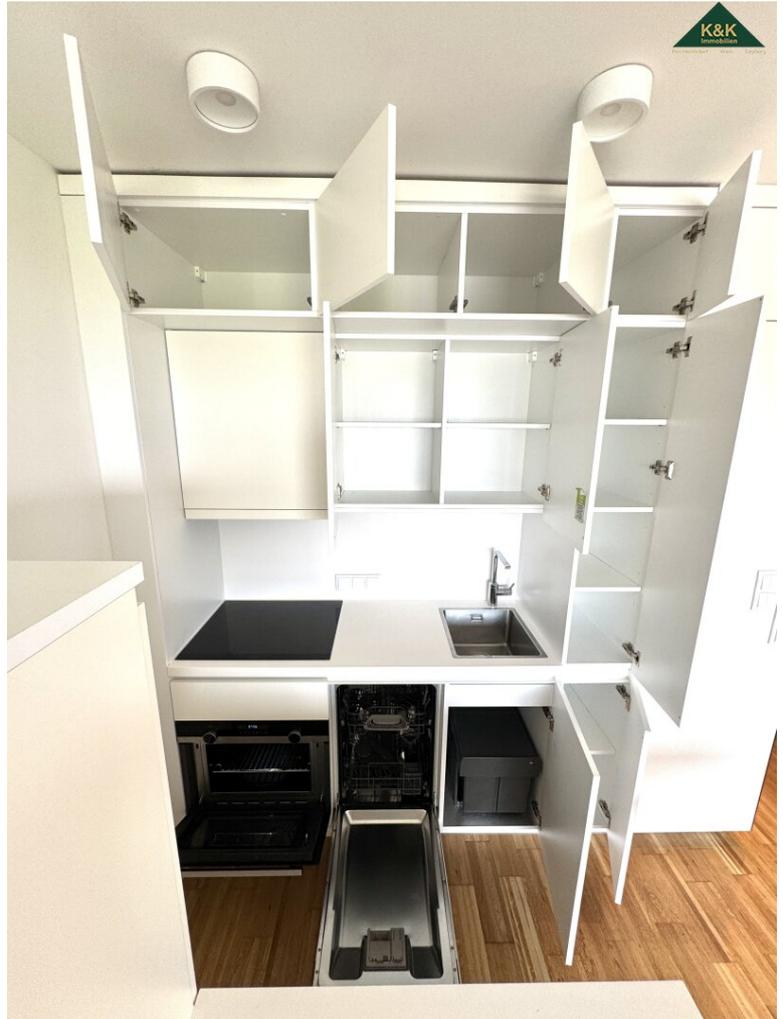
## Ihr Ansprechpartner



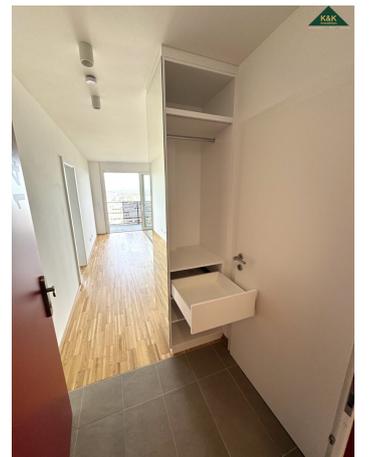
**Dipl.-Ing. Peter Wittmann**

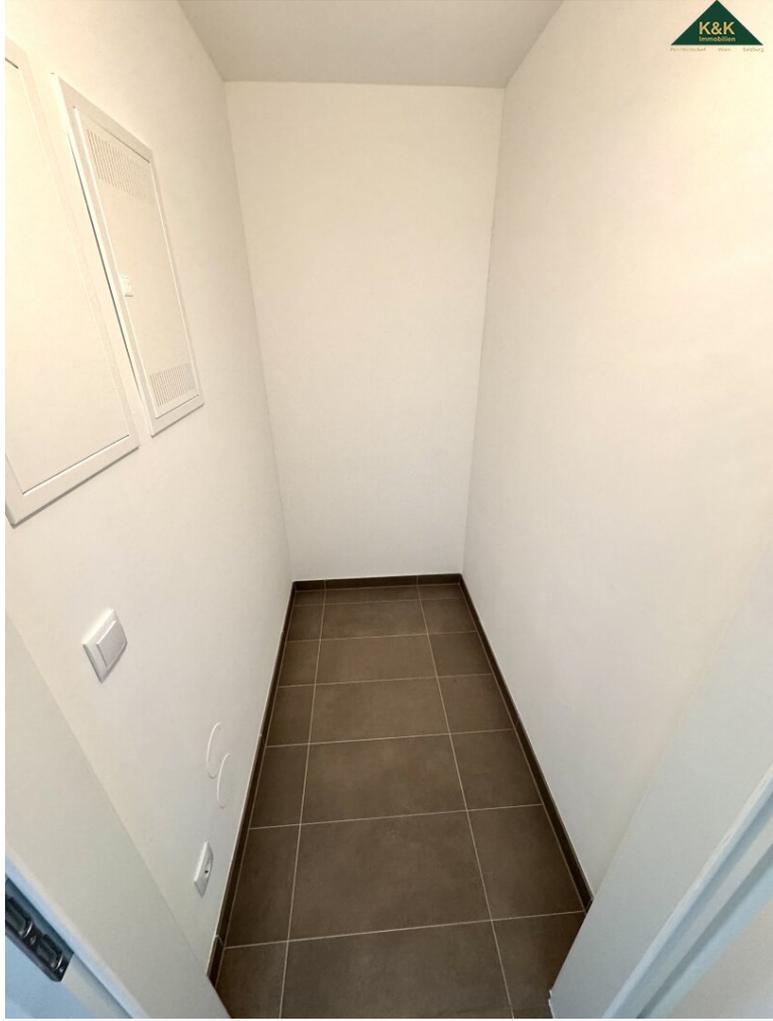




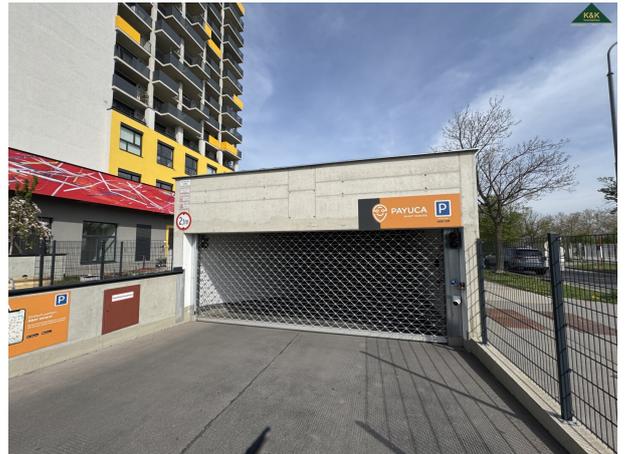


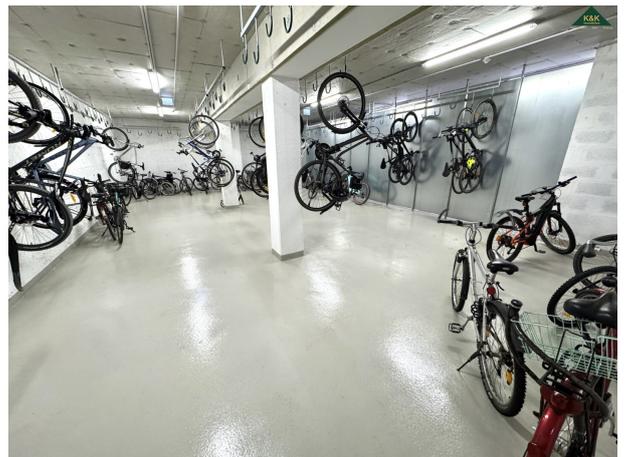
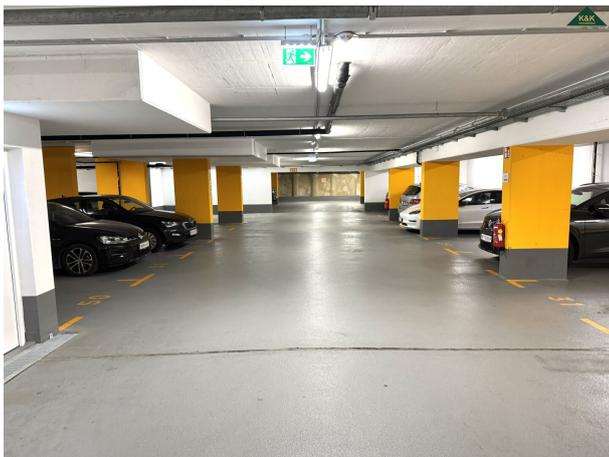
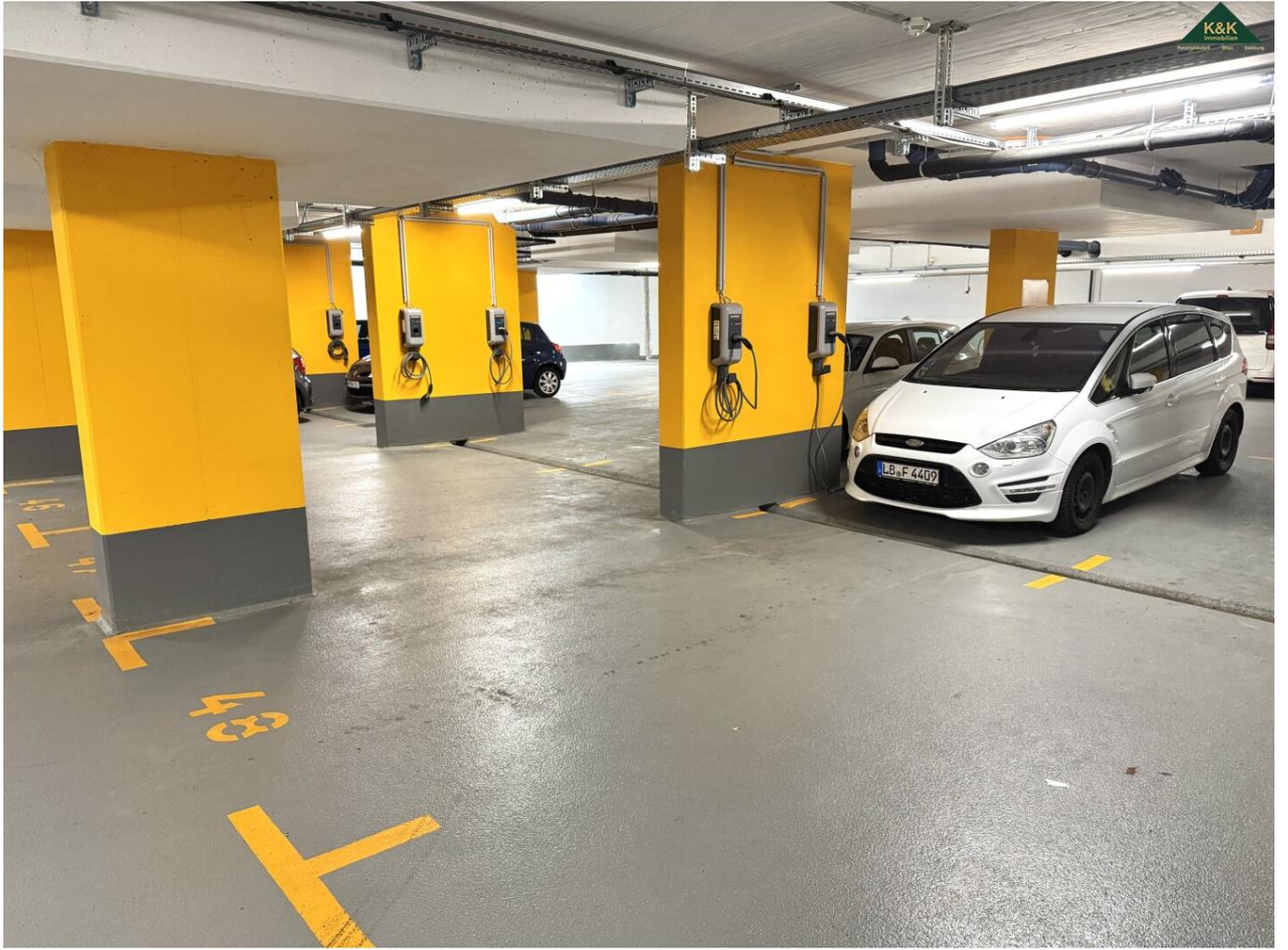


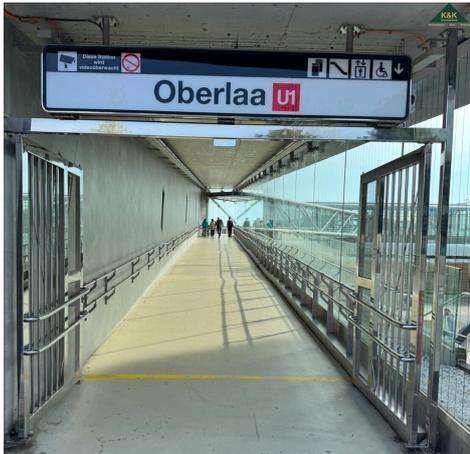












# Willkommen im Kurpark Oberlaa!

Errichtet im Zuge der Wiener Internationalen Gartenschau 1974 (WIG 74)

### INFRASTRUKTUR

- ▶ Eingänge
- ☒ Trinkbrunnen
- ☒ Toiletten
- ☒ Gocknerhaus
- ☒ Turnhalle
- ☒ Veranstaltung
- ☒ Pumpens
- ☒ Kfz-Stop

### GARTENANLAGEN

1 Teppichgarten	2 Rosenpark	3 Japanischer Garten
4 Filmstadt	5 Österreichischer Garten	6 Heidegarten
7 Alpengarten	8 Königlicher Garten	9 Springgarten
10 Skulpturgarten	11 Dänischer Garten	12 Kurpark
13 Liebesgarten	14 Liebesgarten	

### SPORT UND AKTIVITÄTEN

1 Beachvolleyballplatz	2 Universumplatz	3 Tennisplätze
4 Kletterwand	5 Skateanlage	6 Tischtennis
7 Bocciafeld	8 Spielplatz für Alle	9 Regenbogenplatz

### KUNST

1 Brunnenbrunnen	2 Uhren-Skulptur	3 Regenerbrunnen
4 Skulptur am Rosenpark	5 Skulpturenweg	6 Umfakter Raum

### GASTRONOMIE

☒ Imbiss	☒ Restaurant Don Alfredo	☒ Kurparkkafeteria
☒ Kaffeehölle Oberlaa	☒ Imbiss	☒ Restaurant Parkrestaurant

### ÖFFNUNGSGEZEITEN

Nov.-Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai.-Aug.	Sept.	Ok.
8-18 Uhr	8-19 Uhr	8-20 Uhr	8-21 Uhr	8-22 Uhr	8-21 Uhr	8-20 Uhr

Vorsicht bei Sturm

Hunde an die Leine

Rad fahren verboten

Offenes Feuer verboten

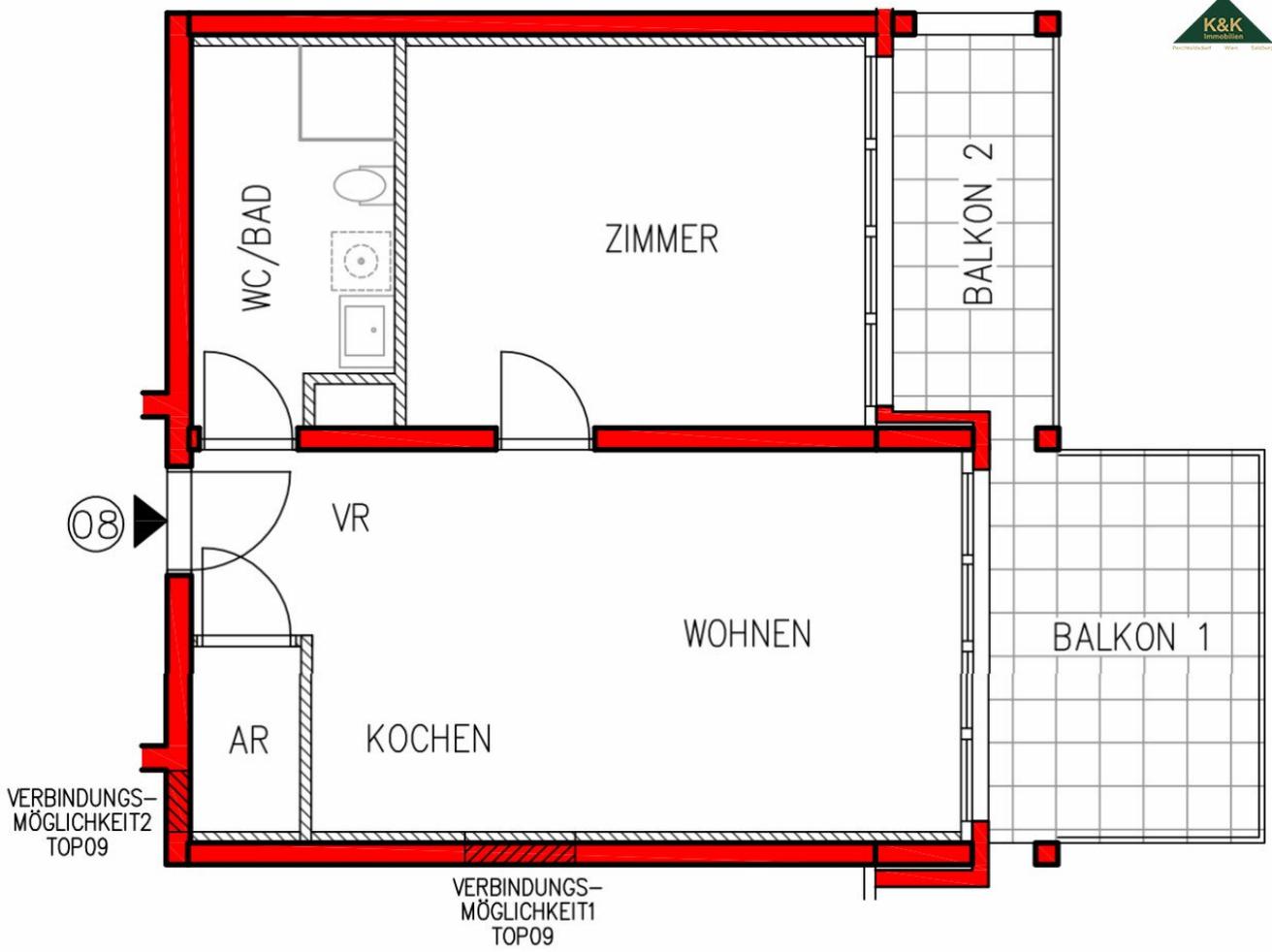
Park sauber halten

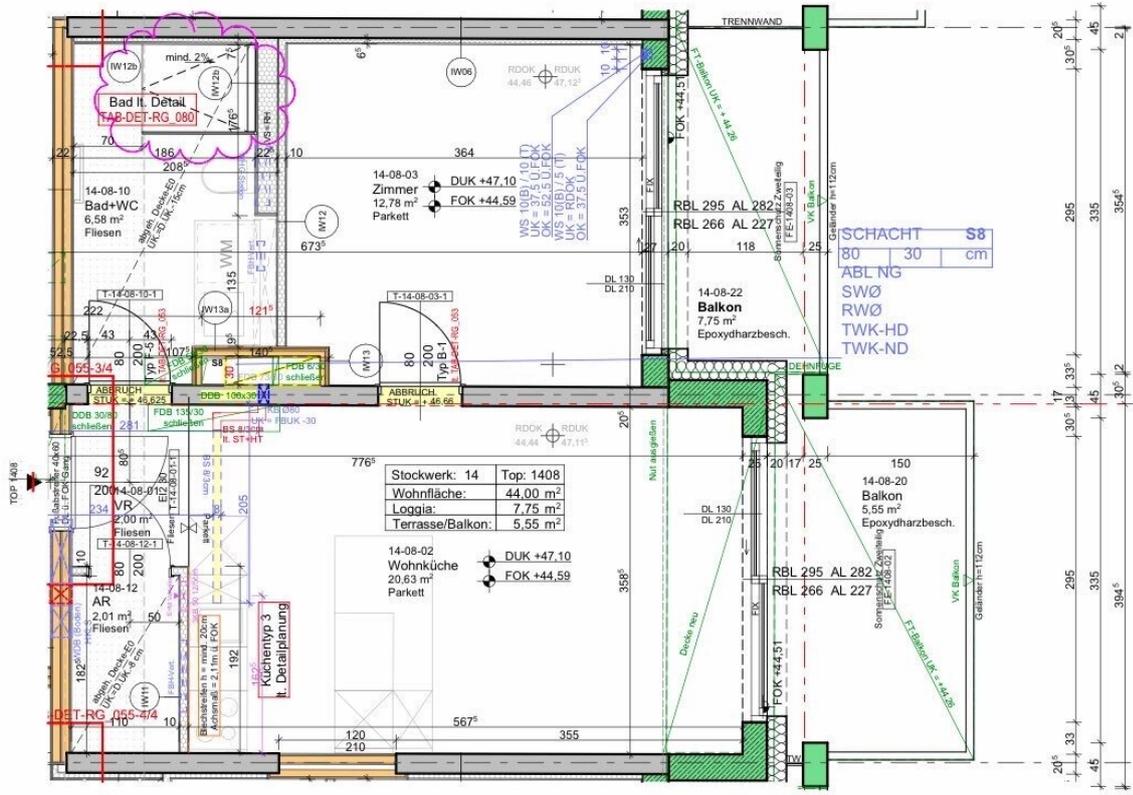
Bei Glätteis und Schneelage dürfen nur gestreute bzw. gesäuberte Wegflächen begangen werden!

**Stadt Wien** | Wiener Stadtgärten

Tel. 01 4000-8042  
[park.wien.gv.at](http://park.wien.gv.at)







### POLIERPLANAUSSCHNITT - TOP 1408

Planmaße ohne Gewähr! Naturmaße nehmen!

M = 1:50  
Stand 22.09.2021

# Kurpark



Kurbadstraße

## Objektbeschreibung

Hier kommt eine 2,5 Zimmer Wohnung, mit Loggia und Balkon, mit phantastischer Aussicht, im 14. Stockwerk am Kurpark Oberlaa zur Vermietung.

Gleich um die Ecke befindet sich die U-Bahnstation 1.

Weiters auch die Therme Oberlaa.

Als Ansprechpartner vor Ort gibt es einen **Concierge**, der Montag bis Freitag für Sie erreichbar ist.

### Extras des TABA Towers

in der Lobby

- Getränke- und Snackautomat
- Paketboxen der österreichischen Post
- My-Renz-Boxen zum Empfangen und Versenden von Lieferungen von diversen Lieferanten

weitere

- Fitnessraum
- Tiefgarage mit E-Ladestationen
- großer Radraum
- im 1. KG ein Waschsalon mit Waschmaschinen und Trocknern

### Eckdaten

Wohn- Küche 20,63 m<sup>2</sup>

Zimmer 12,78 m<sup>2</sup>

Bad mit WC und WM Anschluß 6,58 m<sup>2</sup>

Vorraum 2 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,01 m<sup>2</sup>

**Loggia 7,75 m<sup>2</sup>**

**Balkon 5,55 m<sup>2</sup>**

**sehr großes Kellerabteil**

## **Ausstattung**

- Garderobe mit Schrank, Schublade, usw.
- Bad mit WC inkl. Spiegelschrank, Wandheizung, Dusche und Waschmaschine
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Induktionsceranfeld, Dunstabzug, Backrohr mit Mikrowellenfunktion, Geschirrspüler und integriertem Esstisch
- eine **Loggia** im Schlafzimmer und **Balkon** im Wohnzimmer
- elektrische Raffstores

**Eine Haushaltsversicherung ist verpflichtend abzuschließen.**

Mietdauer 5 Jahre mit Verlängerungsoption.

## **Infrastruktur**

- Lage bei der **Therme Oberlaa** und dem **Kurpark Oberlaa**
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen wie U1, usw.
- Einkaufsmöglichkeiten um die Ecke

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und den Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.

Sie erreichen mich unter [+43 6767807673](tel:+436767807673)

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 <4.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap