

## WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Familienfreundliches Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel



**Objektnummer: 41151**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mona-Lisa-Steiner-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	914,95 €
Kaltmiete	1.090,90 €
Betriebskosten:	175,95 €
USt.:	109,10 €
Provisionsangabe:	

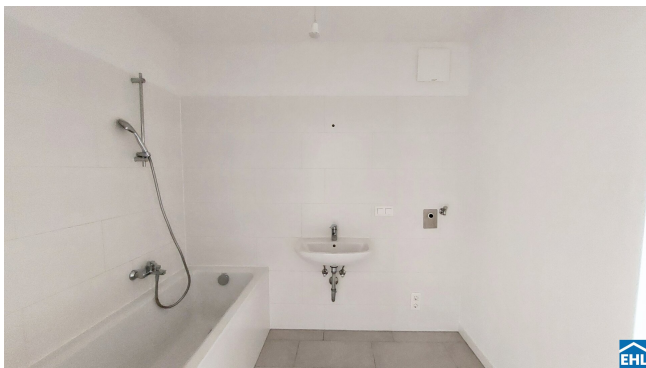
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



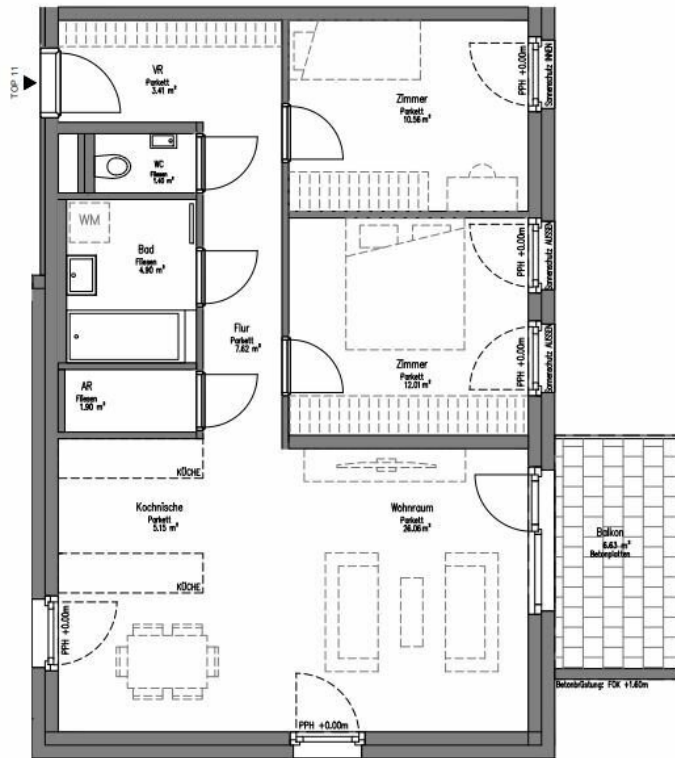
Helena Rohrauer











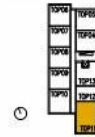
Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt, Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgibt. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmatte zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



MONA-LISA-STEINER-WEG 10  
1120 WIEN



BP 02 - RAUPE SÜD



TOP 11

10G

ZIMMERANZAHL	3
WOHNFLÄCHE	73.01 m²
LOGGIA	-
BALKON	6.63 m²
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	08118 3.93 m²

20.04.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.arel.at

EIN PROJEKT DER



## Objektbeschreibung

### **WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Familienfreundliches Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**

Dieses großartige Wohnprojekt im 1120 Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich sowohl durch die ruhige und naturverbundene Lage in der Umgebung des Lainzer Tiergartens und Schloss Schönbrunn als auch durch die Nähe zur Innenstadt aus. Auf einem Areal von etwa 11 Hektar werden urbanes, modernes und familienfreundliches Wohnen in Einklang gebracht. Direkt in der Wohnhausanlage befinden sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten (Billa) sowie ein Restaurant.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einen hellen Wohnraum mit Küche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum. Der ostseitige Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

#### **Ausstattung:**

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom
- Ein Autoabstellplatz kann optional für 90,- brutto im Monat angemietet werden



- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

**Befristung:** 3 Jahre, 6 Monate, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

### **Lage:**

Zehn Minuten mit dem Rad zu Schloss Schönbrunn,

ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt

ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof

Supermarkt (Billa), Pizzeria, Kindergarten im Wohnprojekt

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn Hetzendorf

S-Bahn Atzgersdorf

Bus 63A oder 58A

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 <1.250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m



Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.