

Zeitlos Wohnen im historischen Teil von Kaiserebersdorf



Objektnummer: 69910

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mailergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 22,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.031,20 €
Kaltmiete (netto)	776,25 €
Kaltmiete	937,45 €
Betriebskosten:	161,20 €
USt.:	93,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at









Bad	5,66 m ²
Bad RH<1m	2,90 m ²
VR	8,53 m ²
WC	1,26 m ²
Wohnküche	25,51 m ²
Wohnküche RH<1m	2,43 m ²
Zimmer	14,15 m ²
Zimmer RH<1m	1,66 m ²
Summe	62,10 m²
Terrasse	6,10 m ²
Terrasse	4,22 m ²
Summe	10,32 m²

Wohnhausanlage Mailergasse

Mühlsangergasse 37 Stiege 1 1110 Wien

Top 23	Wohnfläche	62,10 m ²
Ebene	3 (DG2)	davon RH < 1 m: 7,00 m ²
Zimmeranzahl	2 Zimmer	Terrasse 10,32 m ²
Kelleranteil	1.23	Raumhöhe min. 250 cm teilweise Dachschrägen

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf die fertige Fußbodenoberkante.
Baulinische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!
Die Wohnung wird mit Küche und Sanitärgegenständen ausgestattet. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert.
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

* Küchenschrank	FIX Fixverglasung	EV Elektro-Medien Verteiler	DLF Dachflächenfenster
□ Abgehängte Decke	GF Giebelriegel	HV Heizverteilerkasten	BRE Brandrauchentlüftung
WM Waschmaschine	Gal. Geländer	OL Oberlicht	BRÜ Brüstung
■ Entwässerungsrinne	DK Drehkipp	GS Geschirrspüler	LÜ Lüftungsflügel

Datum: 21.04.2023 Masstab: 1:75 (DIN A3)

Objektbeschreibung

THE ARROW – Willkommen im Grünen Teil Simmerings

Das Projekt:

Tauchen Sie ein in eine Welt, in der Komfort, Eleganz und ein zeitloses Design Hand in Hand gehen. Das Projekt ARROW umfasst 155 Wohnungen, die mit viel Liebe zum Detail geplant wurden und eine breite Palette an Grundrissen bieten, um den individuellen Bedürfnissen der künftigen Bewohner gerecht zu werden. Egal, ob Sie nach einem gemütlichen Zuhause für sich selbst, eine geräumige Wohnung für Ihre Familie oder eine moderne Stadtwohnung suchen.

Besonders viel Wert wurde auf die offene Gestaltung der Wohnungen gelegt – so verfügen alle Wohnungen über eine eigene, großzügige Freifläche in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen. Ein weiterer wichtiger Punkt in der Planung war die „Home Office Freundlichkeit“ – sowohl die großen als auch kleineren Wohnungen ermöglichen eine optimale Verbindung zwischen Arbeiten und Zuhause.

Durch die energieeffiziente Beheizung der Bauteilaktivierung sind die Wohnungen am neuesten Stand der Technik und werden damit im Sommer als auch im Winter nachhaltig und kostengünstig temperiert.

- 155 Wohnungen auf 6 Stiegen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinder- und Jugenspielplatz
- Einlagerungsräume
- Waschküche
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung:

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines neu erbauten Gebäudes im beliebten 11. Bezirk und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Mit einer Fläche von 62,10 m² ist die Wohnung ideal für Paare oder auch Singles geeignet. Der großzügige Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Die ostseitigen Terrassen laden zum gemütlichen Verweilen ein und runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung

- Fliesen und Parkettböden
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Badezimmer mit Dusche - Sanitäreinrichtung namhafter Marken wie Laufen oder Grohe
- separate Toilette
- Heizen und Kühlen mit BAUTEILAKTIVIERUNG!
- 3-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz

Die Lage:

Die Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering ist ein wahrer Schatz. Kaiserebersdorf ist ein historischer Stadtteil, der durch seine ruhige und familiäre Atmosphäre besticht. Hier finden Sie das Beste aus beiden Welten - die Gelassenheit und den Charme einer Wohngegend, gepaart mit der Nähe zum Stadtzentrum. Die Wiener Innenstadt ist nur einen Sprung entfernt, sodass Sie bequem alle Annehmlichkeiten, kulturellen Attraktionen und pulsierenden

Aktivitäten der Stadt erreichen können. Darüber hinaus bietet Kaiserebersdorf eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber stehen wunderschöne Parks und Grünflächen zur Erkundung bereit, die einen ruhigen Ausgleich zum städtischen Trubel bieten.

Zu Fuß erreichen Sie binnen 5-10 Minuten:

- Billa Plus
- BIPA
- Mc Donalds
- Ärztin
- Apotheke
- Kindergarten
- Post
- Trafik

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahn Linie 11, 71
- Buslinie 71B, 79A, 79B

Befristung: 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <1.750m

Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m



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.