

THE ARROW – die perfekte Balance zwischen Urbanität und Natur



Objektnummer: 69937

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Adresse | Mailergasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1110 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 51,99 m ² |
| Zimmer: | 1,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 22,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69 |
| Gesamtmiete | 846,17 € |
| Kaltmiete (netto) | 634,28 € |
| Kaltmiete | 769,24 € |
| Betriebskosten: | 134,96 € |
| USt.: | 76,93 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH



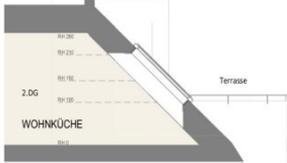
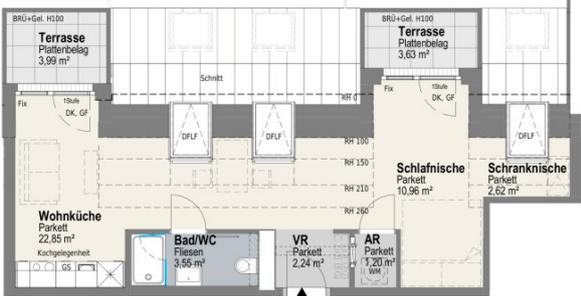








| STG 2 Top 24 | |
|---------------------|-----------------|
| AR | 1,20 m² |
| Bad/WC | 3,55 m² |
| Schlafnische | 10,96 m² |
| Schlafnische RH<1m | 0,41 m² |
| Schranknische | 2,62 m² |
| Schranknische RH<1m | 1,97 m² |
| VR | 2,24 m² |
| Wohnküche | 22,85 m² |
| Wohnküche RH<1m | 4,29 m² |
| Summe | 51,99 m² |
| Terrasse | 3,63 m² |
| Terrasse | 3,99 m² |
| Summe | 7,62 m² |

Wohnhausanlage Mailergasse

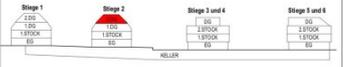



Mühlsangergasse 37 Stiege 2 1110 Wien

Top 24

| | | | |
|--------------|------------|-----------------|-------------|
| Ebene | 3 (DG2) | Wohnfläche | 51,99 m² |
| Zimmeranzahl | 1,5 Zimmer | davon RH < 1 m: | 8,57 m² |
| Kelleranteil | 2,24 | Terrasse | 7,62 m² |
| | | Raumhöhe | min. 260 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.

Basistische Höhenangaben 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 Ausstattungsbearbeitung.

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

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

0 1 2 3 m



Objektbeschreibung

THE ARROW – Willkommen im Grünen Teil Simmerings

Diese wunderschöne 1-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. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. Auch diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Schulen sowie Kindergärten befinden sich in der direkten Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus überzeugt die Lage der Wohnung durch ihre Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Für Naturliebhaber stehen wunderschöne Parks und Grünflächen zur Erkundung bereit und auch das Stadtzentrum von Wien ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Mit einer Fläche von 51,99m² ist die Wohnung ideal für Singles oder Paare geeignet. Der großzügige Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, eine gemütliche Schlafnische, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Zwei 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 und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

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.