

Familienwohnung mit Garten beim Höchstädtplatz



Objektnummer: 24042

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dresdner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,92 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.579,79 €
Kaltmiete (netto)	1.244,84 €
Kaltmiete	1.436,18 €
Betriebskosten:	191,34 €
USt.:	143,61 €
Provisionsangabe:	

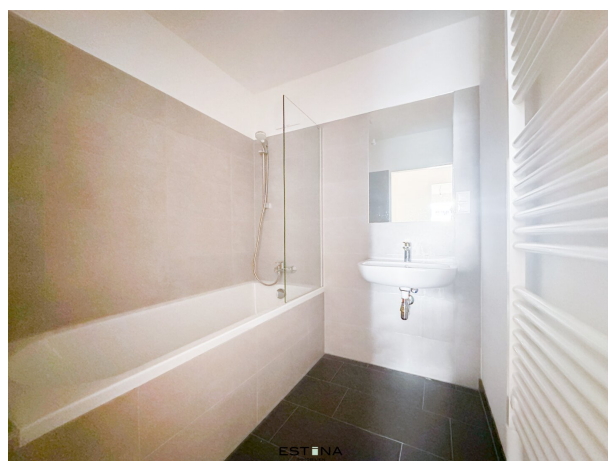
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher









Objektbeschreibung

In der **Dresdner Straße 15 / Meldemannstraße 12** gelangen ab sofort **perfekt angelegte Wohnungen** in zwei Gebäuden zur Vermietung. Es ist der **perfekte Ort für Stadtbewohner, die gerne schnell ins Grüne flüchten**. In nur **10 Gehminuten** gelangt man zum **Donauufer** mit vielen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Auch das **pulsierende Stadtzentrum** ist schnell und unkompliziert **mit den Öffis in knapp 20 Minuten erreichbar**. Mit der **Straßenbahnlinie 2 oder 31** ist man **in nur 10 Minuten im schönen Augarten**.

Freiflächen und **ideal gestaltete Grundrisse** sorgen für den **Wohnkomfort der Extraklasse**. **Modernste Ausstattung** gepaart mit der **Toplage des Bezirks** runden das Gesamtpaket ab.

Die neuen Bewohner können sich zusätzlich über eine **hauseigene Tiefgarage, Kellerabteile, Kinderwagen und Fahrradabstellräume** freuen. Weiters stehen ein **ruhiger Innenhof** und eine **allgemeine Dachterrasse mit tollem Weitblick** zur Verfügung.

Highlights:

- Ideale Grundrisse für Pärchen und Familien
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- **Grüner Innenhof und allgemeine Dachterrasse**
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- **Wärmeerzeugung und auch Kühlung mittels Betonkernaktivierung**
- **Energiesparende Bauweise mit Klimazertifizierung**

- Tiefgarage mit potenzieller **E-Mobilität**

- **Supermarkt im Gebäude**

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- komplett eingerichtete Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Terrasse / Garten

Infrastruktur und öffentliche Anbindung:

Die Wohnungen sind **zentral gelegen** und bietet eine tolle **Infrastruktur**.

Die **Straßenbahnlinien 1, 2, 5, 30, 31 und 33** sowie die **U6 Station Dresdnerstraße** befinden sich nur einen Katzensprung entfernt. Zusätzlich liefert die direkte Umgebung alles was man für die **Nahversorgung** braucht. Sowohl **mehrere Einkaufsmöglichkeiten**, als auch **Lokale** befinden sich im nahen Umfeld. In rund 10 Minuten gelangt man zum Donauufer, das zum sporteln auf der **Donauinsel** einlädt. An kälteren Tagen lädt die **Millenium City** zum shoppen und zu Kinobesuchen ein.

Kosten:

Miete: € 1.579,79 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 4.739,37

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676316 37 08**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.