

Familientraum - Doppelhaushälfte mit großem Garten am Rosenhügel!



Objektnummer: 89040

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil-Behring-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,85 m ²
Nutzfläche:	95,85 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	49,40 m ²
Keller:	47,06 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.713,24 €
Kaltmiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	95,85 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

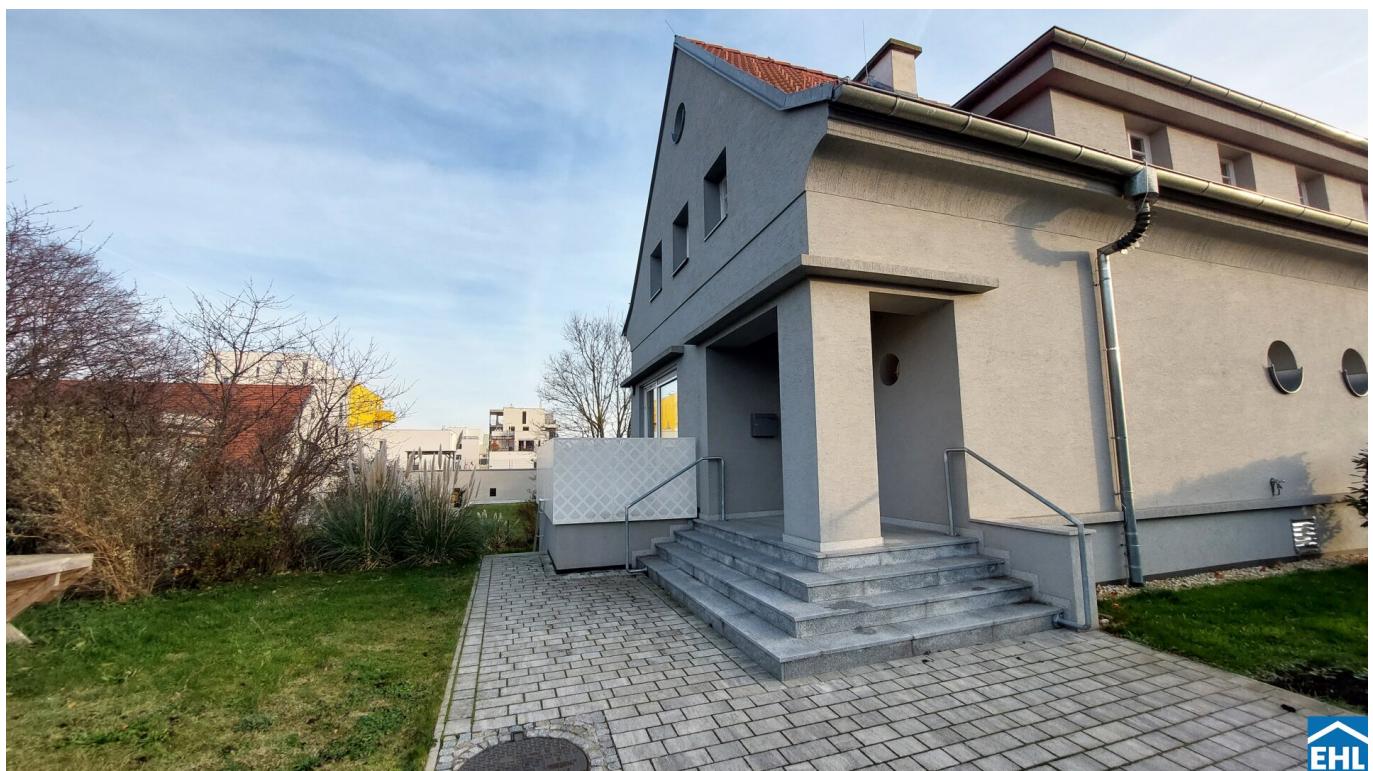


Helena Rohrauer

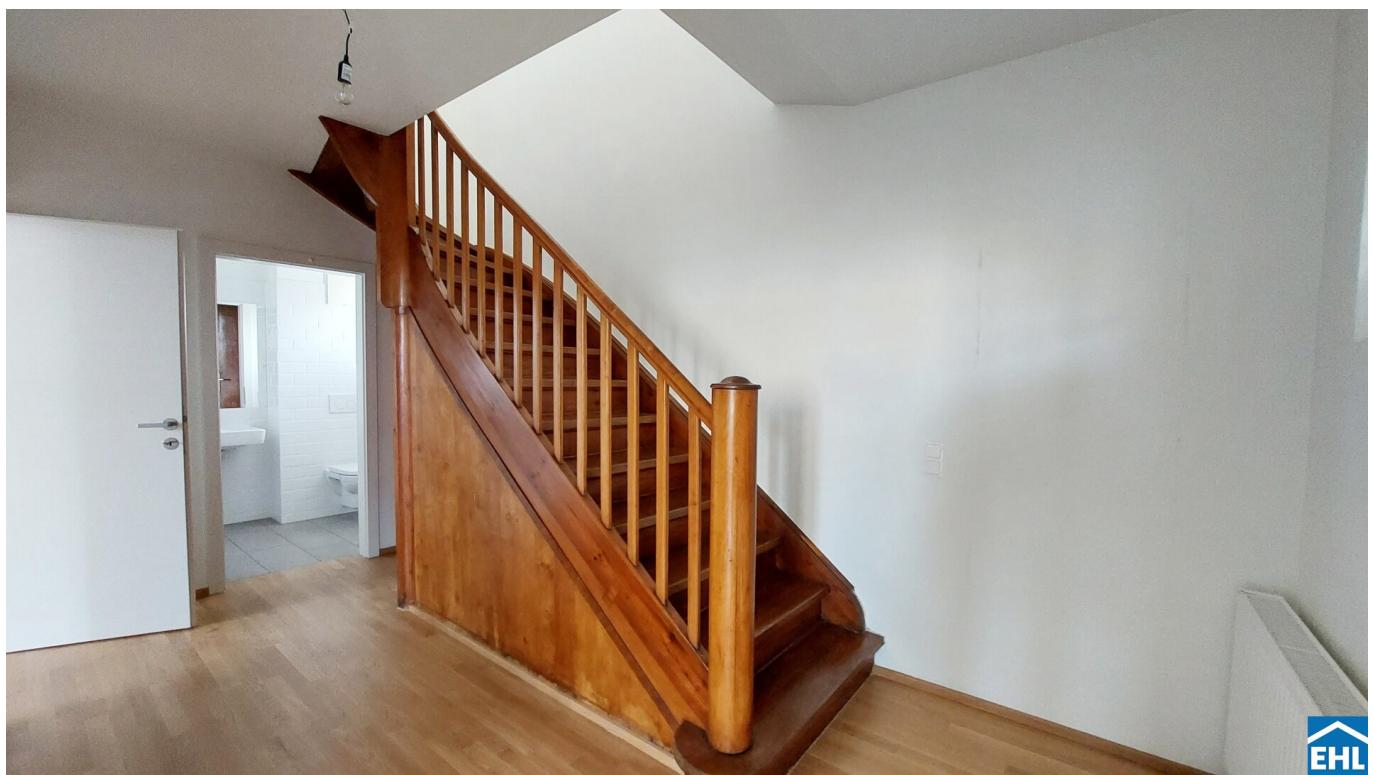


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









EHL



EHL



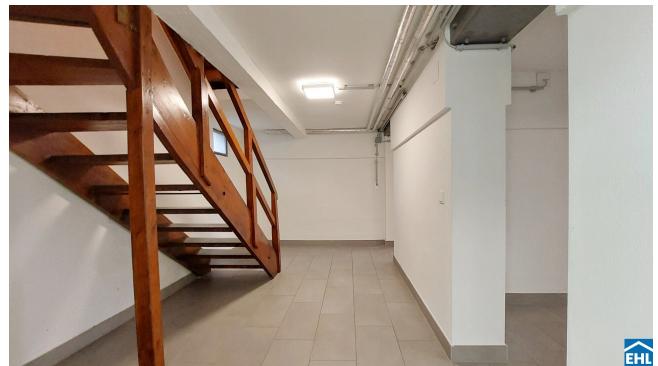
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







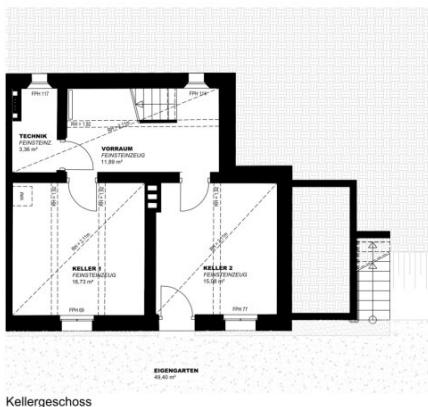


EHL

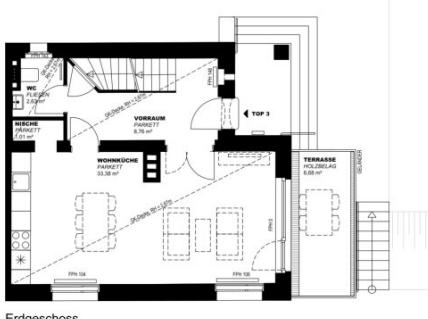


Mitglied des
immobilienring.at

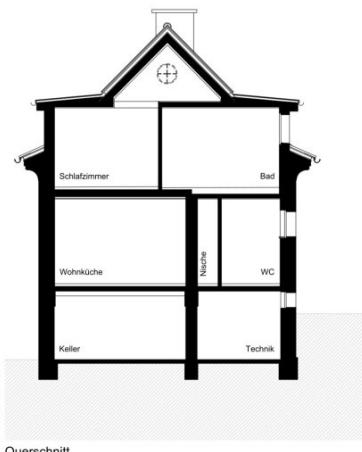
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



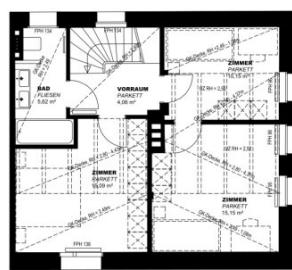
Kellergeschoß



Erdgeschoss



Querschnitt



Obergeschoss

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE
WIR ENTWICKELN LEBENSRÄUME.

Wildgarten
WOHNFAMIGEN AM ROSENHÜGEL

**WILDGARTEN,
BAUPLATZ 1**

Objekt Emil-Behring-Weg 11

Stock KG - EG - 1.OG

Top 3

ca. Raumhöhe

s. Angabe
im Grundriss

Hauptnutzfläche 95,85 m²

Nebennutzfläche 47,06 m²

Terrasse 8,68 m²

Eigengarten 49,40 m²

Grundriss

M 1:500

Längsschnitt

M 1:500



0 2 m 5 m

Planstand 28.03.2019



M & S
Masha & Seithaler ZT GmbH
Architekten und Innenarchitekten aus Wien
Telefon: +43 1 387 2904
Mail: office@architektin.at
www.architektin.at

Änderungen aus technischen und rechtlichen Gründen vorbehalten. Unverbindlicher Möbelungs vorschlag. Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Naturmaße nehmen.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Familientraum - Doppelhaushälfte mit großem Garten 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 Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Ebenen.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, ein großzügiger Wohnbereich mit Küchenzeile, Speis und Zugang zum Balkon, außerdem ein separates WC.

Im 1. Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer (eines davon als Durchgangszimmer ausgeführt) mit charmanten Dachbalken, sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Im Untergeschoß stehen zwei weitere Räume zur Verfügung – von einem davon gelangen Sie direkt in den ca. 50 m² großen Garten.

Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom



Das Objekt ist nicht barrierefrei

Bei Bedarf kann bei entsprechender Verfügbarkeit ein Stellplatz angemietet werden

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

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN