

## **Moderne 3 Zimmer Mietwohnung mit großer Loggia in besten Lage**



**Objektnummer: 838**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stipcakgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,77
Gesamtmiete	1.646,70 €
Kaltmiete (netto)	1.305,21 €
Kaltmiete	1.497,00 €
Betriebskosten:	191,79 €
USt.:	149,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



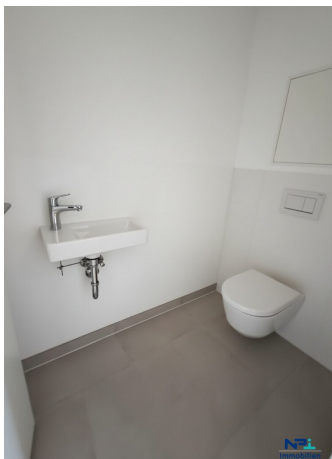
**Thomas Hollub**



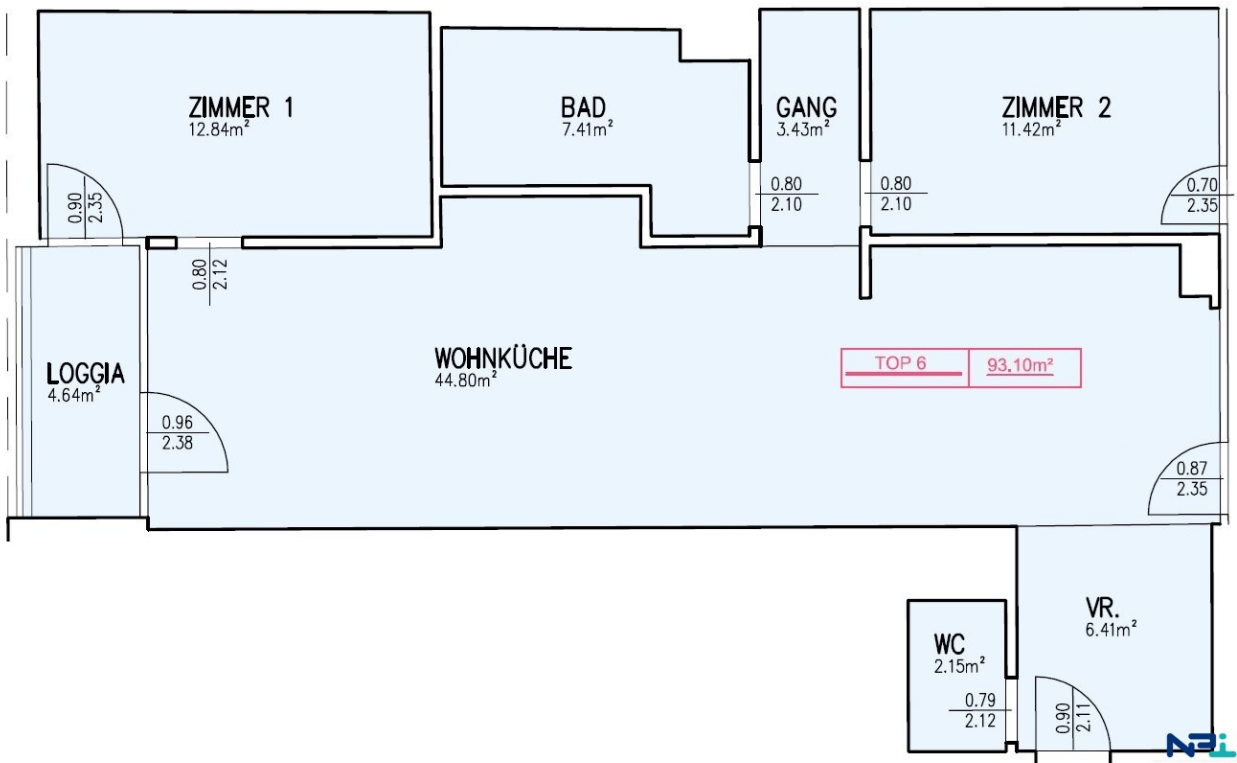




**NI**  
Immobilien



**NI**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

### *Willkommen im **ESCHENPARK***

Die 2020 in nachhaltiger Niedrigenergiebauweise fertiggestellte Anlage bietet Ihnen die perfekte Balance aus ruhigem Wohnen und bester Infrastruktur. Die Liegenschaft befindet sich in der **Stipcakgasse 6 in 1230 Wien**, bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten eines modernen Wohngefühls und ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Es steht Ihnen eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock zur Verfügung, welche **93,10 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche inkl. **4,64 m<sup>2</sup>** Loggia aufweist. Die Wohnung zeichnet sich vor allem durch das großzügige Raumgefühl und die Verarbeitung hochwertiger Materialien aus.

Sie betreten die Wohnung über einen großzügig gestalteten Eingangsbereich, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus gelangen Sie linkerhand in ein separates WC, während sich geradeaus der helle, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet. Dieser überzeugt mit einer modernen, offenen Einbauküche, die mit hochwertigen AEG-Geräten ausgestattet ist, sowie einem direkten Zugang zur südseitig ausgerichteten Loggia. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Von der zentralen Lage hört man im Wohnungsinneren praktisch gar nichts. Ein ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie ein allgemeiner Fahrradraum stehen Ihnen zur Verfügung. Internetanschlüsse über Kabel sowie eine SAT-Anlage sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird mit Betriebskosten und Steuern um monatlich **1.646,70 Euro** vermietet. Hierbei kommen noch die Heizkosten (Fernwärme), der Strom und die Haushaltsversicherung hinzu. Die Befristung der Wohnung beträgt 5 Jahre und ein Einzug ist ab sofort möglich. Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten. Wir bitten um Verständnis, dass die Haltung von Hunden in der Liegenschaft nicht erlaubt ist.

Ein hauseigener Tiefgaragenparkplatz kann optional um **98 Euro** monatlich dazu gemietet werden.

### **Ausstattungshighlights der Liegenschaft:**

- Die Liegenschaft wurde vom österreichischem Architektenbüro Dietrich I Untertrifaller geplant
- **URBAN-GARDENING:** Auf der Dachterrasse steht Ihnen eine große Gemeinschaftsterrasse mit Sitzgelegenheiten zur Verfügung. Hier können Sie abgetrennte Hochbeete anmieten - weitere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage

- Renz-PAKETBOXEN, welche den Empfang von Paketen aller Paketzusteller erlauben
- Edle Eichenparkettböden
- moderne Einbaukomplettküche mit AEG-Geräten
- elektrisch bedienbare Sonnenschutzrollos
- Sicherheitseingangstüre (WK III) und Gegensprechanlage mit Videofunktion

Sie profitieren von einer perfekten Lage und Anbindung. Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie in praktisch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In die SCS gelangen Sie in 5 Fahrminuten, zur U6-Station "Erlaaer Straße" in 10 Gehminuten. Zur Badner Bahn Haltestelle "Wien Schönbrunner Allee" brauchen Sie nur 3 Gehminuten. Ein Supermarkt steht Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Naherholungsgebiete, Radwege und Kinderspielplätze sind in Ihrer Umgebung vorhanden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap