

## Moderne 2-Zimmer mit Balkon und Garage



**Objektnummer: 960/74905**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

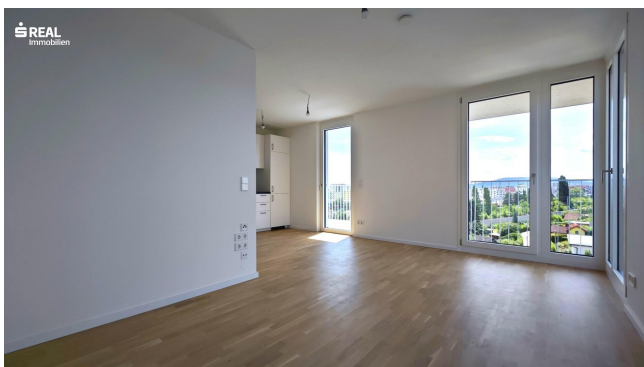
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lore-Kutschera-Weg 23            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien, Meidling              |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,46 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,12 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,51 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Gesamtmiete                   | 997,26 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 750,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 906,60 €                         |
| Betriebskosten:               | 156,60 €                         |
| USt.:                         | 90,66 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

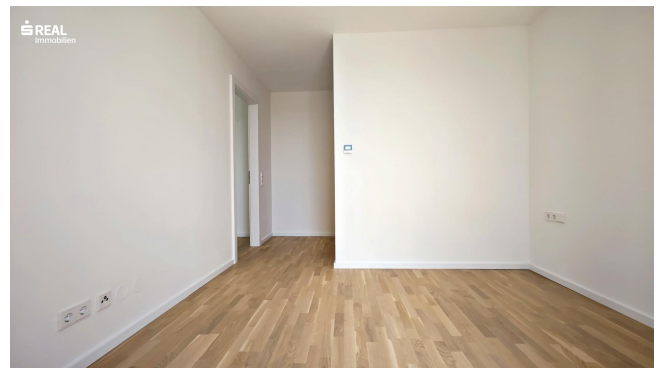
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

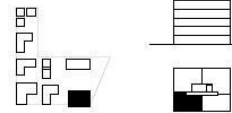








WILDGARTEN Bauplatz 20  
Lore-Kutschera-Weg 23  
1120 Wien



**TOP 25** 5.OG

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Zimmeranzahl            | 2 Zi.    |
| Wohnungsfläche          | 49.46 m² |
| Balkonfläche            | 10.44 m² |
| Loggiafläche            |          |
| Terrassenfläche         |          |
| Gartenfläche            |          |
| Einlagerungsmöglichkeit | 3.12 m²  |

September 2021

Verkauf

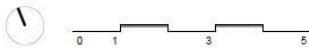
s REAL Immobilien

T +43 50100 - 26230

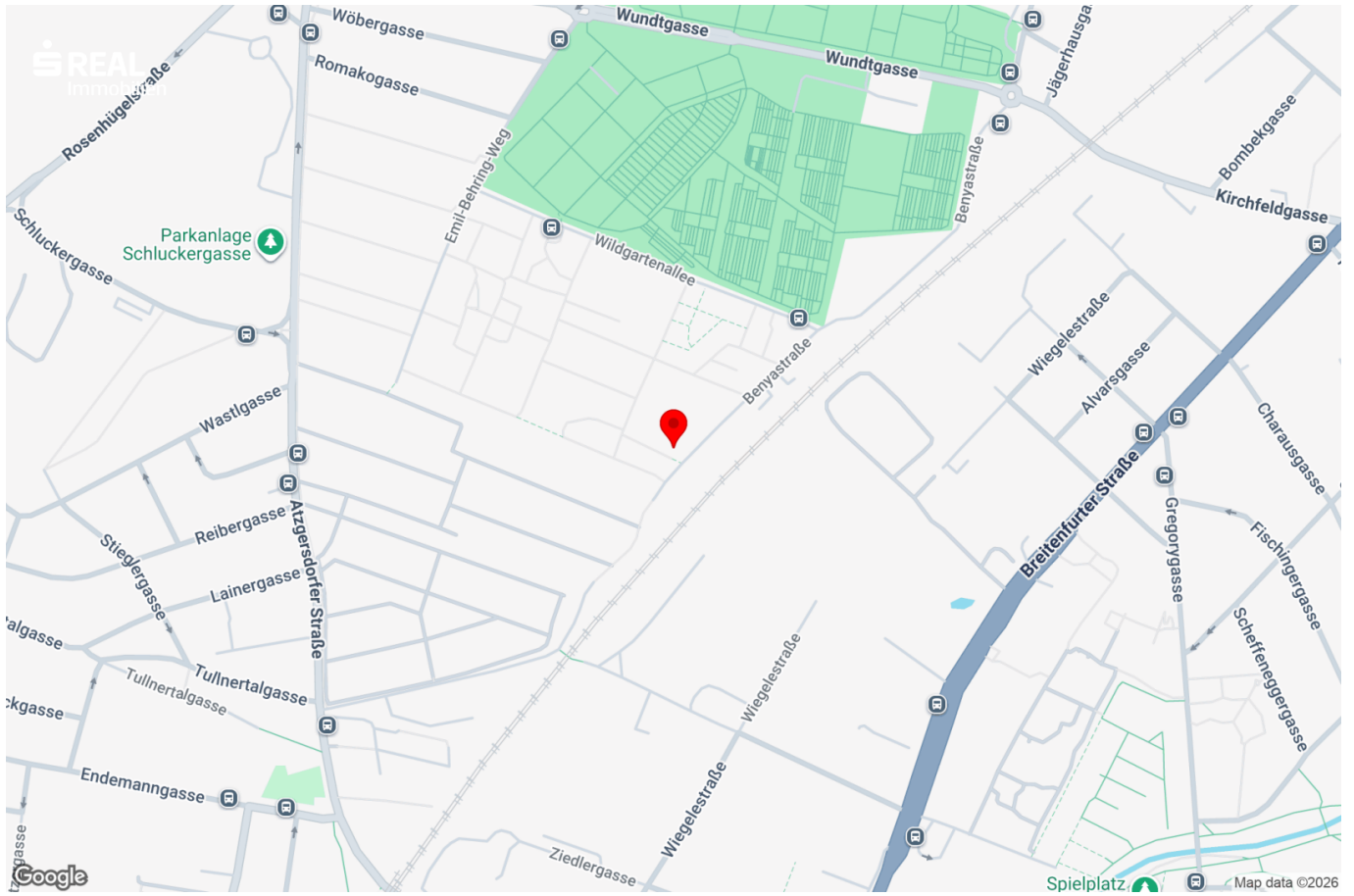
neubau@sreal.at

www.wildgarten.wien

www.are.at



Übersicht: Die eingezeichnete Gestaltung ist nur beispielhaft dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Maßangaben (Höhe, Fläche) und Bestpreise sind nur die Maßangaben der Werbung und stellen nicht Bestandteil der Verkaufsmappe und



## Objektbeschreibung

**10 m<sup>2</sup> Balkon - ruhig - sonnig - Garage im Haus - Parkett - Fußbodenheizung - Fernwärme - hochwertige Küche - Außenrollos u.v.m.**

Zur Vermietung gelangt ein vor wenigen Jahren errichtetes Apartment im Wohnquartier Wildgarten.

Dieses attraktive Mietobjekt ist situiert im 5. Liftstock und umfasst eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> (zzgl. Freifläche), die sich wie folgt aufteilen:

- ein helles Wohnzimmer mit offener Küche
- ein ruhiges Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein getrenntes WC
- ein Vorraum

Die neuwertige Küche verfügt über sämtliche Geräte. Der ca. 10 m<sup>2</sup> große Balkon ist von beiden Räumen zugänglich.

### **Ausstattung:**

- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Isolierfenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Moderne Einbauküche mit sämtlichen Geräten

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten eines Neubaus, wie z.B. einen Fahrradraum, ein Kellerabteil und eine Garage.

**Die Gesamtbelastung inkl. Garagenplatz beträgt EUR 1.087,26**

**Lage:**

Optimale Lage in einer neu entstandenen Siedlung.

Das öffentliche Nahverkehrsangebot ist durch die Buslinie 63A gewährleistet - drei Haltestellen rund um den Wildgarten bringen die neuen Bewohner:innen in knapp 20 Minuten zur U6-Station Niederhofstraße und zur U4-Station Meidling Hauptstraße. Mit dem Fahrrad erreicht man zudem in ca. 10 Minuten die S-Bahn-Stationen Atzgersdorf und Hetzendorf. Mit dem Auto ist man in ca. 30 Minuten beim Wiener Flughafen und in ca. 10 Minuten auf der Autobahn. Abgerundet wird das Mobilitätsangebot durch eine große Anzahl an Fahrradabstellplätzen und durch Ladestationen für Elektroautos. Aufgrund der geografischen Nähe zu Hietzing sind in der nahen Umgebung auch attraktive Ausflugsziele, wie z.B. der Lainzer Tiergarten, das Hietzinger Bad und der Schlosspark Schönbrunn schnell zu erreichen.

**Resümee:**

Ein modernes Apartment für alle, die hochwertige Ausstattung und die Nähe zur Natur schätzen.

Ideal für Singles und Paare. Überzeugen Sie sich selbst über die Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Hier geht's zum 360° Rundgang (von Erstvermietung): <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2954082?accessKey=64cc>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.075m  
Apotheke <775m  
Klinik <1.450m  
Krankenhaus <1.075m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <300m  
Universität <3.775m  
Höhere Schule <3.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <1.475m

**Sonstige**

Geldautomat <1.150m  
Bank <1.200m  
Post <1.500m  
Polizei <1.450m

**Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <1.575m  
Straßenbahn <1.375m  
Bahnhof <1.300m  
Autobahnanschluss <1.700m

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.