

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 36541**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Susi-Nicoletti-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.280,00 €
Kaltmiete (netto)	974,03 €
Kaltmiete	1.163,64 €
Betriebskosten:	189,61 €
USt.:	116,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

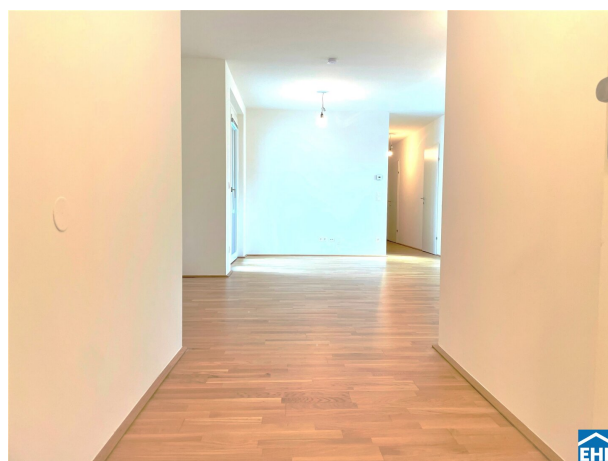


**Andreas Minarik**

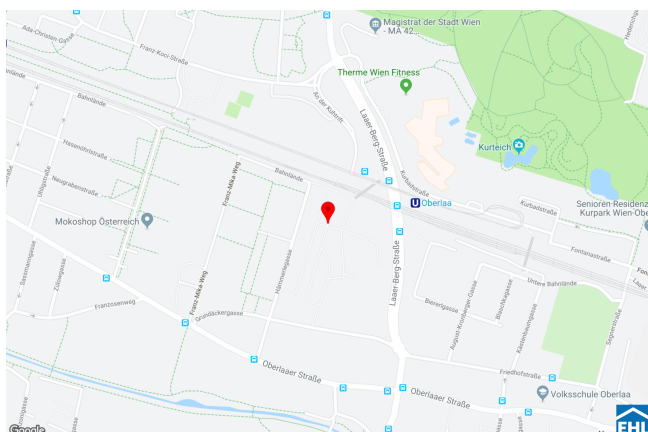


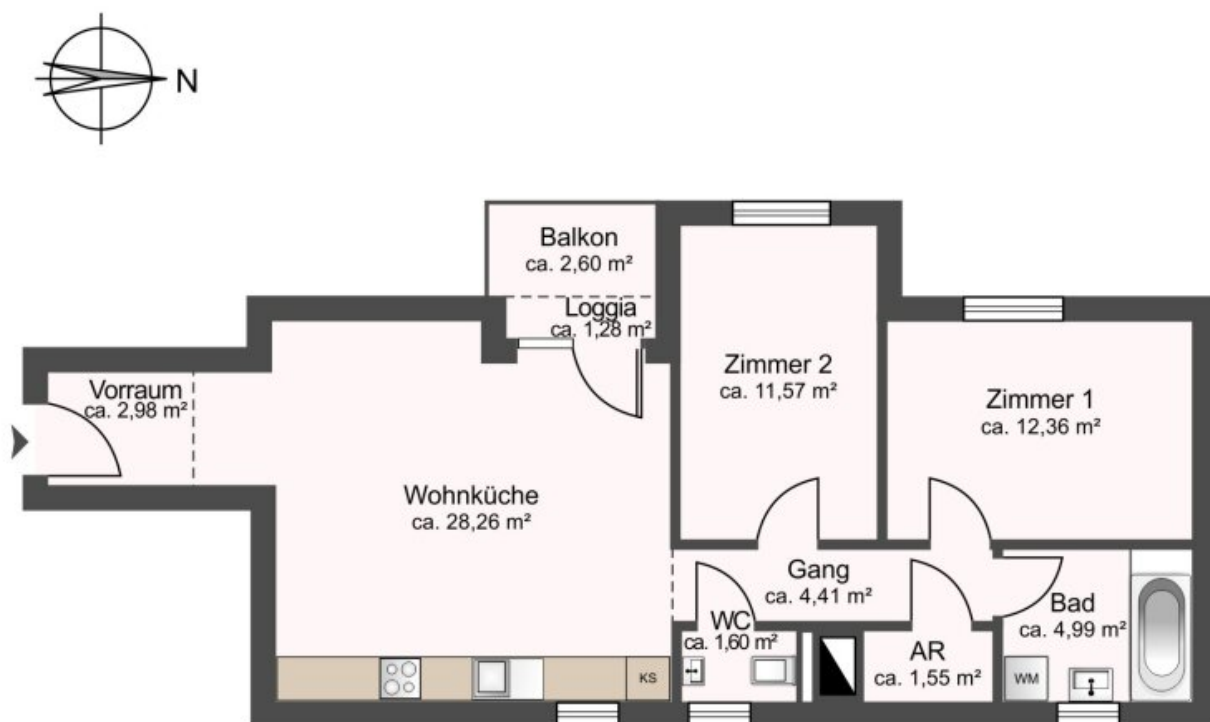












2. Obergeschoss Top 416



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1100 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**

Im Süden Wiens, in direkter Nachbarschaft des Kurpark Oberlaa, entstand diese moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 119 Wohnungen.

Das an der Wiener Stadtgrenze gelegene Oberlaa ist aufgrund seiner zahlreichen Heurigen und der Therme Wien mitsamt der Kurkonditorei Oberlaa, als grünes und ruhiges Naherholungsgebiet bekannt. Durch die naheliegenden Parks und Grünflächen, die guten Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und eine perfekte Anbindung in das Stadtzentrum, überzeugt dieses Projekt mit einzigartiger Wohnqualität.

Um das Ganze abzurunden, bietet die Anlage eine Vielzahl von Kinder- und Jugendspielflächen an, welche unter anderem mit Volleyballnetzen, Slacklines und Hängematten ausgestattet sind.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie einen Abstellraum und einen Vorraum. Die Loggia und der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### **Ausstattung**

- Moderne und vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Sanitärräumen

Ein Keller, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie ein Lift befinden sich im Haus. Optional können in der hauseigenen Tiefgarage Stellplätze angemietet werden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.



## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U1 Oberlaa

Buslinie 226, 227, 266, 17A, 70A

**Beziehbar ab:** 01.05.2023

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

## **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <2.750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.