

Einzigartige Wohnatmosphäre im grünen WILDGARTEN



Objektnummer: 41102

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Leonore-Brecher-Weg |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1120 Wien |
| Baujahr: | 2020 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 50,13 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 3,05 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 28,04 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,70 |
| Gesamtmiete | 990,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 779,19 € |
| Kaltmiete | 900,00 € |
| Betriebskosten: | 120,81 € |
| USt.: | 90,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer



Mitglied des
immobilienring.at

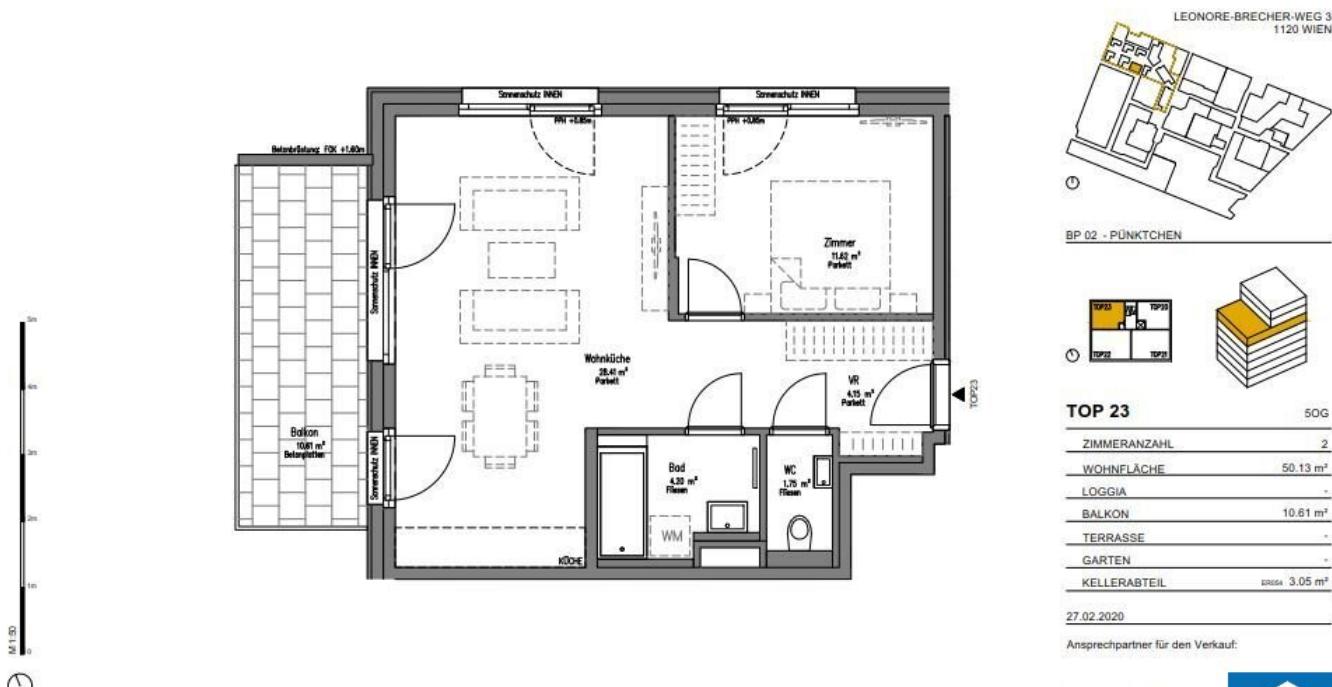
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

WOHNQUARTIER WILDGARTEN - Wohnen auf der Sonnenseite Wiens direkt 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 Wohnung selbst befindet sich im 5. Obergeschoß und verfügt über ein helles Wohnzimmer mit Küche, einem Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette sowie einen Vorräum. Das Highlight ist der ca. 10m² große Balkon!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom
- Ein Autoabstellplatz kann optional für 90,- brutto im Monat angemietet werden



- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

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

Anbindung:

S-Bahn Hetzendorf
S-Bahn Atzgersdorf
Bus 63A oder 58A

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

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
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