

## WOHNQUARTIER WILDGARTEN – 2-Zimmer mit Balkon auf der Sonnenseite Wiens, direkt am Rosenhügel



**Objektnummer: 41247**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mona-Lisa-Steiner-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	695,29 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	113,80 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer









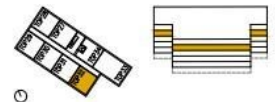




MONA-LISA-STEINER-WEG 8  
1120 WIEN



BP 02 - RAUPE MITTE



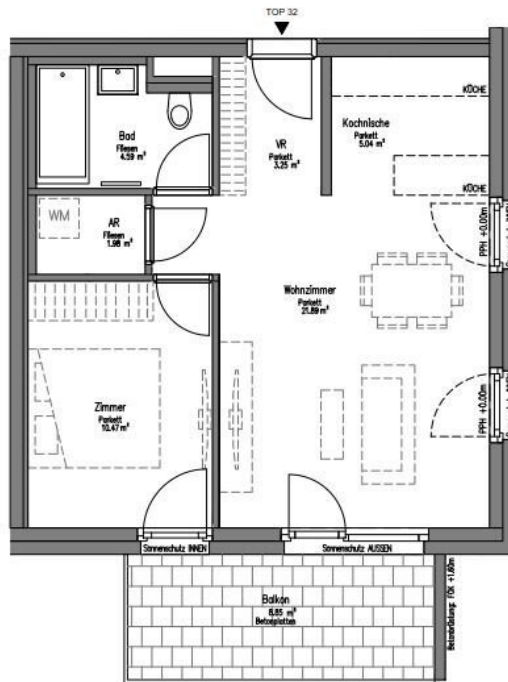
TOP 32		40G
ZIMMERANZAHL		2
WOHNFLÄCHE		47,22 m <sup>2</sup>
LOGGIA		-
BALKON		8,85 m <sup>2</sup>
TERRASSE		-
GARTEN		-
KELLERABTEIL	GR-184	3,31 m <sup>2</sup>

27.02.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.ara.at

EIN PROJEKT DER



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgesehen von den in der Planzeichnung dargestellten, sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauftrag, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **WOHNQUARTIER WILDGARTEN – 2-Zimmer mit Balkon auf der Sonnenseite Wiens, direkt am Rosenhügel**

Dieses ausgezeichnete Wohnprojekt im 12. Wiener Gemeindebezirk am Rosenhügel – einem Ausläufer des Wienerwaldes – verbindet urbanes Leben mit ländlicher Ruhe. Auf einem rund 11 Hektar großen Areal entstand ein modernes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, nur etwa 30 Minuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt. Das Projekt wurde mit einem internationalen Städtebaupreis ausgezeichnet und überzeugt durch durchdachte Wohnungsgrößen, optimale Grundrisse und eine idyllische Ruhelage.

Der Wildgarten selbst ist eine grüne Oase - begrüntes, modernes Wohnareal: liebevoll gestaltet, naturnah und ideal zum Entspannen, Abschalten und Genießen – ein Rückzugsort fernab der Hektik des Alltags.

### **Wohnungsbeschreibung**

Die Wohnung selbst befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über einen Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Das Highlight ist der ca. 8,80 m<sup>2</sup> große Balkon!

### **Ein kurzer Überblick zur Ausstattung**

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen
- voll ausgestattete Einbauküche
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Dreischeibenverglasung
- Kabel-TV / Telekom-Anschluss

- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- optionaler Autoabstellplatz (mit Warteliste)
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

**Direkt im Wohnquartier Wildgarten befinden sich:**

- Supermarkt (Billa)
- Gastronomie / Restaurant
- zwei Kindergärten
- Nachbarschaftszentrum für ein gemeinsames Miteinander im Wildgarten
- sonstige Dienstleister wie Friseur, Nagelstudio, Atelier, Bücherverlag,

**Lage & Freizeit**

- ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu Schloss Schönbrunn
- ca. 20 Minuten mit dem Rad in den Wienerwald bzw. Lainzer Tiergarten
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Hietzinger Bad
- ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt

- ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof
- ca. 25 Minuten mit dem Auto zum Flughafen Wien

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Buslinie 63A, künftig auch 63B (neue Haltestelle direkt beim Projekt)
- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

Heizung, Strom & Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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 <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



## **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.