

## Traumhafte Wohnung mit Balkon im 13. OG - MySky



**Objektnummer: 29534**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer-Berg-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	849,99 €
Kaltmiete (netto)	673,23 €
Kaltmiete	772,72 €
Betriebskosten:	99,49 €
USt.:	77,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.









13.OG  
125



Menschen – Leben – Monte Laa  
Developed by STRAUSS & PARTNER



TOP 125

13.OG

46,18 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,18 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Bad	4,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	33,78 m <sup>2</sup>
<b>TOP 125</b>	<b>46,18 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,11 m <sup>2</sup>

Stand: Mai 2015

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausfuhrungsbedingt abweichen. Ansonsten gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### Traumhafte Wohnung mit Balkon im 13. OG - MySky

Das Leben im neuen Stadtviertel am Monte Laa ist eine faszinierende Kombination aus modernem, ruhigem und gleichzeitig urbanem Wohnkomfort. Der moderne Baustil, die kurzen Wege zu allen Hotspots und der traumhafte Blick aus den sehr hellen Wohnungen machen dieses Projekt zu etwas ganz Besonderem. Das vielfältige Angebot an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, sowie die Verlängerung der U-Bahnlinie U1 verleihen dem Standort zusätzliche Attraktivität.

Die Wohnung selbst liegt im 13. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, einen abgetrennten Schlafbereich, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum. Der dazugehörige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### Ausstattung

- vollausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Badezimmer und WC sind mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattet (Format 30/60)
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- SAT-, Kabel- und A1-Anschlüsse
- Fußbodenheizung mit Thermostat
- Videogegensprechanlage
- Allgemeine Terrasse mit Hochbeeten und Sitzmöglichkeiten

- Kinderspielplatz
- Sauna und Infrarotkabine (gegen Gebühr), Fitnessraum (kostenfrei), Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus
- Lift, Keller, Müllraum
- Tiefgarage

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Heizung, Warmwasser und Strom sind in der Miete noch nicht inkludiert und werden nach Verbrauch abgerechnet!

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Buslinie 68A, 68B

U-Bahnlinie U1 "Troststraße"

Straßenbahnlinie 67

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <750m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

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

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.