



#0046000042

Wohnen mit hohen Ansprüchen

1190 Wien



Mietpreis: 3.657,00 €

Wohnfläche: 160,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Alexander Uitz

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

alexander.uitz@riv.at

+436646051751715





BESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Projekt wurde von den Bauherren so gebaut, wie sie selbst wohnen möchten. Es wurde größtes Augenmerk auf Qualität und Ausführung gelegt.

Hier die Vorzüge dieses außergewöhnlichen Projektes im Überblick:

Ausstattung:

Ziegelbau: Wienerberger W.i Plan

Deckenkühlung

Beheizung mittels Erdwärme (keine fossilen Brennstoffe)

Holz-Alu Fenster mit dreifach Isolierverglasungen und Raffstores

Besondere Schallisolierung der Wohnungstrennwände

flächenbündige Sesselleisten und Türstöcke

Innentüren 2,20 Meter hoch

Flächenbündige bodentiefe/raumhohe Fenster und Hebe- Schiebetüren (mit barrierefreier Schwelle)

High-End Glasfaserverkabelung

Garageneinfahrt mit Kameraüberwachung und Garagentoröffner von der Wohnung aus
große Kellerabteile mit eigenem Stromanschluß

E-Tankstellen in der Garage

Platz für Notstromaggregat im Haus

Parkettböden Eiche geölt

Sanitärkeramik überwiegend Villeroy & Boch

Armaturen überwiegend Hansgrohe

bodenebene Duschen

Das Projekt bietet zusätzlich:

optimale Lage im Grünen

offenes Raumgefühl

großzügige Freiflächen

nachhaltige Bauweise

autarke Energieversorgung

angenehmes Raumklima

smarten Sonnenschutz



hochwertige Innenausstattung
zahlreiche Tiefgaragenplätze
veränderbare Grundrisse

Die Liegenschaft umfaßt 16 exklusive Eigentumswohnungen von 65 m² bis 147 m² im schönen 19. Bezirk.

Diese Wohnung zeichnet sich durch hochwertige und moderne Ausstattung wie Panoramafenster, flächenbündige Türen sowie Fußbodenheizung und Deckenkühlung aus.

Jede Wohneinheit verfügt außerdem über einen Zugang zu einer Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten.

Weiters stehen in der Tiefgarage je Wohneinheit ein Tiefgaragenplatz, sowie E-Ladestationen zur Verfügung. Zu den Allgemeinbereichen und der Ausstattung zählen ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradraum, sowie eine Aufzugsanlage.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2021
Fertigstellungsdatum	01.12.2021
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	160,00 m ²
Nutzfläche	10,00 m ²
Balkonfläche	17,00 m ²
Gartenfläche	220,22 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.12.2021
Gültig bis	30.11.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,81
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

Ziegelbau: Wienerberger W.i Plan

Deckenkühlung

Beheizung mittels Erdwärme (keine fossilen Brennstoffe)

Holz-Alu Fenster mit dreifach Isolierverglasungen und Raffstores

Besondere Schallisolierung der Wohnungstrennwände

flächenbündige Sesselleisten und Türstöcke



Innentüren 2,20 Meter hoch
Flächenbündige bodentiefe/raumhohe Fenster und Hebe- Schiebetüren (mit barrierefreier Schwelle)
High-End Glasfaserverkabelung
Garageneinfahrt mit Kameraüberwachung und Garagentoröffner von der Wohnung aus
große Kellerabteile mit eigenem Stromanschluß
E-Tankstellen in der Garage
Platz für Notstromaggregat im Haus
Parkettböden Eiche geölt
Sanitärkeramik überwiegend Villeroy & Boch
Armaturen überwiegend Hansgrohe
bodenebene Duschen

MERKMALE

Lage	Ost, West	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Fahrradraum
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Fliese, Parkett	Möbliierung	Unmöbliert
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	3.000,00 € inkl. 20% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	84,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	3.084,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	495,00 € inkl. 10% USt.
Betriebskosten Lift	44,00 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	12,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	22,00 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	3.657,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	240,00 € inkl. 20% USt.
Vertragsvergebühung	100,00 €



LAGE UND UMGEBUNG

Tolle Lage im wunderschönen 19. Bezirk!

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Doktor Brigitte Aloy-Meixner

< 500m: Dr.Med. Christa Carda

< 1km: Schmuth Thomas

Gaststätten

< 500m: Ablaufdatum Sommer 2017

< 500m: Café Nest

< 500m: Chinarestaurant Sievering

< 500m: Pizzeria Ristorante Capri

< 1km: Restaurant Brandl

< 1km: Grinzinger Brau

Kultur & Freizeit

< 500m: Body Plus

< 500m: Blindengarten

Einkauf

< 1km: Galerie Radetzky

< 1km: Interior Concept

Bildung

< 1km: Kindergarten

GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[1190gr](#)

[stock-photo-floor-plan-top-view-apartment-interior-isolated-on-white-background-d-render-1028925232](#)

[stock-photo-floor-plan-of-a-home-top-view-d-illustration-open-concept-living-apartment-layout-1338543359](#)

