



#0046000044

## Wohnen mit hohen Ansprüchen m<sup>2</sup> und Netto Miete

1190 Wien



Mietpreis: 10.572,00 €

Wohnfläche: 160,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Alexander Uitz

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

[alexander.uitz@riv.at](mailto: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 m<sup>2</sup> bis 147 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | 10,00 m <sup>2</sup>  |
| Balkonfläche | 17,00 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche | 220,22 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 01.12.2021  |
| Gültig bis                       | 30.11.2031  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /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,<br>Fahrradraum |
| Zustand              | Erstbezug                                       | Alterskategorie     | Neubau                              |
| Fußboden             | Fliese, Parkett                                 | Möbliierung         | Unmöbliert                          |
| Bauart               | Ziegel-Massivbauweise                           | Keller              | Kellerabteil                        |
| Sanitäreinrichtungen | Duschkabine,<br>Badewanne,<br>Badezimmerfenster | Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche,<br>Wohnküche     |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Miete                | 9.999,00 € |
| Miete/m <sup>2</sup> | 10,00 €    |
| Summe Miete          | 9.999,00 € |

### 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 | 10.572,00 € inkl. USt.              |
| Mieter-Provision           | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Kaution                    | 3 Bruttomonatsmieten                |

### NEBENKOSTEN

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Vertragserrichtung   | 240,00 € inkl. 20% USt. |
| Vertragsvergebührung | 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](#)

