

**Moderne Traumwohnung in Wien mit ca. 100m<sup>2</sup>, mit  
Stellplatz, Fußbodenheizung und Top Ausstattung - jetzt  
mieten!**



**Objektnummer: 14915**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.150,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

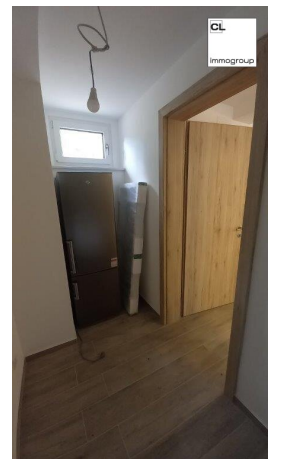


**Michael Novotny**

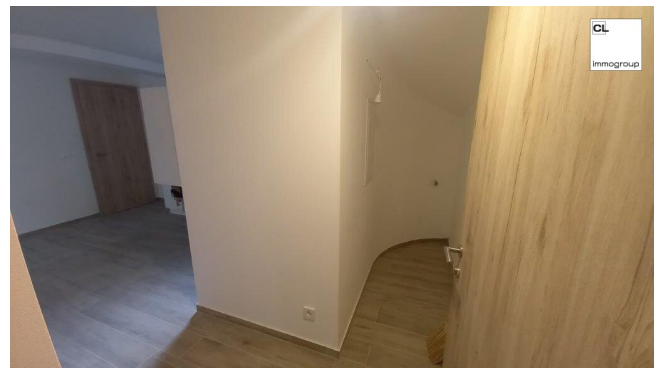
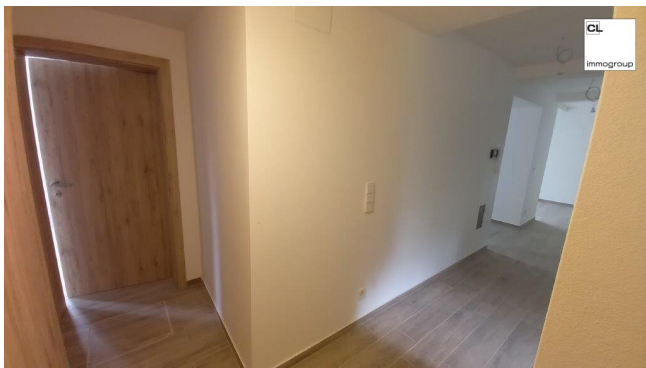
CL-immogroup GmbH



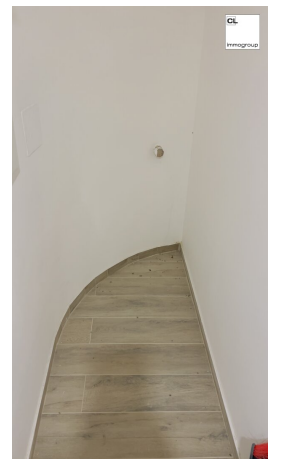




















CL  
Immogroup

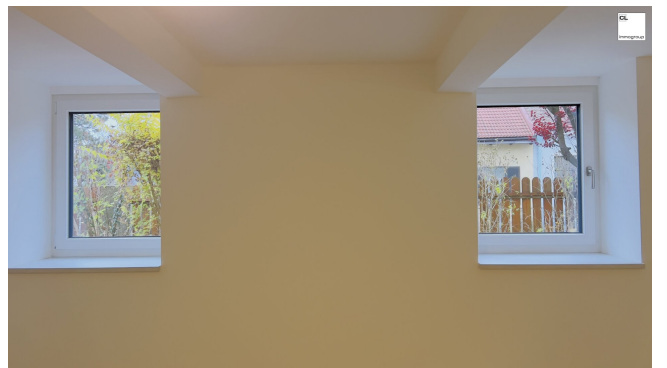


CL  
Immogroup

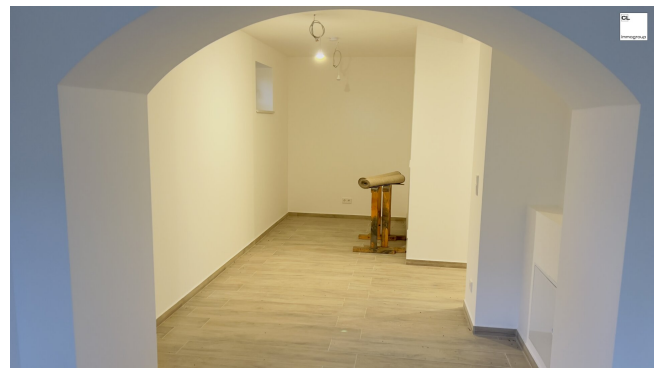


CL  
Immogroup

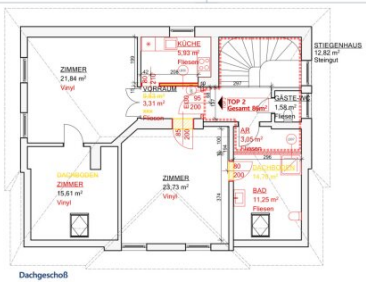




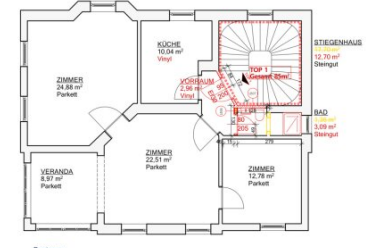




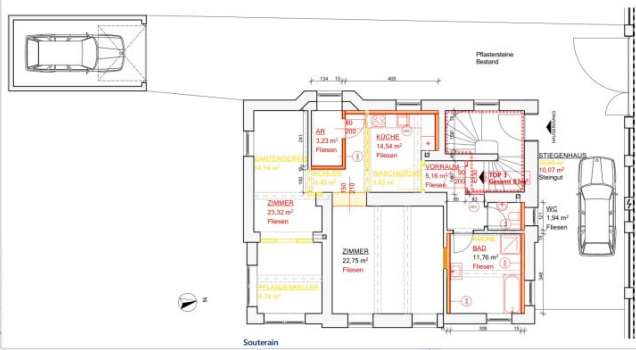




Dachgeschoß



Parterre



Souterrain

**BAUBESCHREIBUNG:**

Das bestehende Einfamilienhaus wird zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 getrennten Wohneinheiten ausgebaut.

**STELLPLATZVERFLUCHTUNG**

2 Stellplätze vorhanden:  
 Aufenthaltsräume Alt - Wohnhaus: 46,07 m²  
 Keller (Top 3): 69,14 m²  
 Eigenschos (Top 1): 61,18 m²  
 Obergeschoss (Top 2): 61,18 m²  
 Gesamt: 176,39 m² / 100 m² = 1,76 Stellplatz

Stellplätze benötigt, vormalig, bzw. vorhanden, daher aufgerundet 2 Stellplätze!  
 Für je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein Stellplatz zu schaffen.

Stellplätze neu zu schaffen:  
 Aufenthaltsräume Neu - Wohnhaus: 46,07 m²  
 Keller (Top 3): 69,14 m²  
 Eigenschos (Top 1): 61,18 m²  
 Obergeschoss (Top 2): 61,18 m²  
 Gesamt: 176,39 m² / 100 m² = 1,76 Stellplatz

**DACHAUFBAU Neu Zimmer u. Bad**

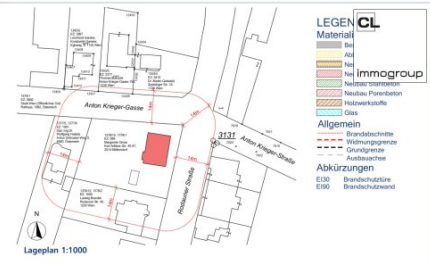
D501 **Dachschräge gedämmt**  
 Dachdeckung  
 Dachdämmung 3/5  
 Konterhaltung 5/5  
 Dachaufreguliers PE - diffusionsoffen  
 Nutzholz (475kg/m³-FVTa)  
 rauf, technn getto.  
 Sperre stanz ISOVER MULTI-KOMFORT  
 PASSIVHAUS KLEMMFOLZ  
 SCHER WÄRM KIM Dapine  
 Lüftung obse, Luft steh, W-Fluss n. oben  
 26 < d < 30mm  
 Rigips Feuerschutzplatte  
 Rigips Feuerschutzplatte  
 Spachtel - Gipsspachtel

**WANDAUFBAUTEN**

LB06 15cm Metallständerwand	
Gipskarton	1,25 cm
Gipskarton	1,25 cm
Minerwolle weich	10,00 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gesamtstärke	15,00 cm

LB07 10cm Wohnungstrennwand E190	
Porenbeton	10,00 cm
Gesamtstärke	10,00 cm

LB08 15cm Vorsatzschale	
Minerwolle weich	12,50 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gipskarton	1,25 cm
Gesamtstärke	15,00 cm



Partie:	A	B	C	D	E
---------	---	---	---	---	---

**Einreichplan** PROJECTNR.:1243\_01

**BAUVORHABEN:**  
**Haus Gross - Umbau Mehrfamilienhaus** GST.NR.: 1378/10  
 Anton Krieger Gasse 131 EG.: 01806 Maurer  
 1230 Wien EZ.: 988

**PLANINHALT:** Grundriss Souterrain, Parterre, Dachgeschoß, Lageplan

**EIGENTÜMER:** Margarete Gross  
 Karl Adlitzer-Straße 45-47  
 2514 Traiskirchen/Mölkersdorf

**BAUWERBER:** Margarete Gross  
 Karl Adlitzer-Straße 45-47  
 2514 Traiskirchen/Mölkersdorf

**BEHÖRDE:**

**BAUFÜHRUNG:**

PLAN NR: MASSTAB: GEZ: DATUM:  
 ER\_1243\_01 1:100; 1:1000 AO 25.04.2024

PLANVERFASSER: Tulzer & Osterauer GmbH  
 Heinrich Bablik Straße 17A, A-2345 Brunn am Gebirge  
 +43 2236 320057 office@tuo-oba.at www.tuo-oba.at  
 FN 267761; UID: ATU 42121304



Maßstab: 1:500  
 Projekt: 01.14.14.010 (m) = 1:500 m²  
 Maßstab: 1:500  
 Projekt: 01.14.14.010 (m) = 1:500 m²

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und großzügigen Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Gegend von 1230 Wien.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 100m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Sie verfügt über 2,5 geräumige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Wohnung wurde komplett modernisiert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt Sie direkt in den offenen Essbereich. Hier können Sie Ihre individuellen Einrichtungsideen umsetzen und Ihre Gäste in einem modernen Ambiente empfangen.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Auch die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Das Highlight dieser Wohnung ist das moderne und stilvolle Badezimmer. Ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche, bietet es Ihnen die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken. Das Fenster sorgt für eine natürliche Belüftung und lässt ausreichend Tageslicht in den Raum.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Hier können Sie Ihr Auto sicher und bequem abstellen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die modernes Wohnen in einer attraktiven Lage suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### *Souterrain-Wohnung:*

- 2,5 Zimmerwohnung ca.100m<sup>2</sup>
- Küche voll Ausgestattet
- Bad mit Wanne und Dusche
- Fahrradabstellplatz und Fahrradraum

- Fußbodenheizung mit Gas
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Parkettboden
- Fliesen in den Bad und WC
- Internet-, Kabel-TV Anschlüsse

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.