

**Modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Stellplatz in Wien
Obergeschoss - 80m² zum Mieten für nur 950,00 €!**



Objektnummer: 14914

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	950,00 €
Miete / m²	10,63 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

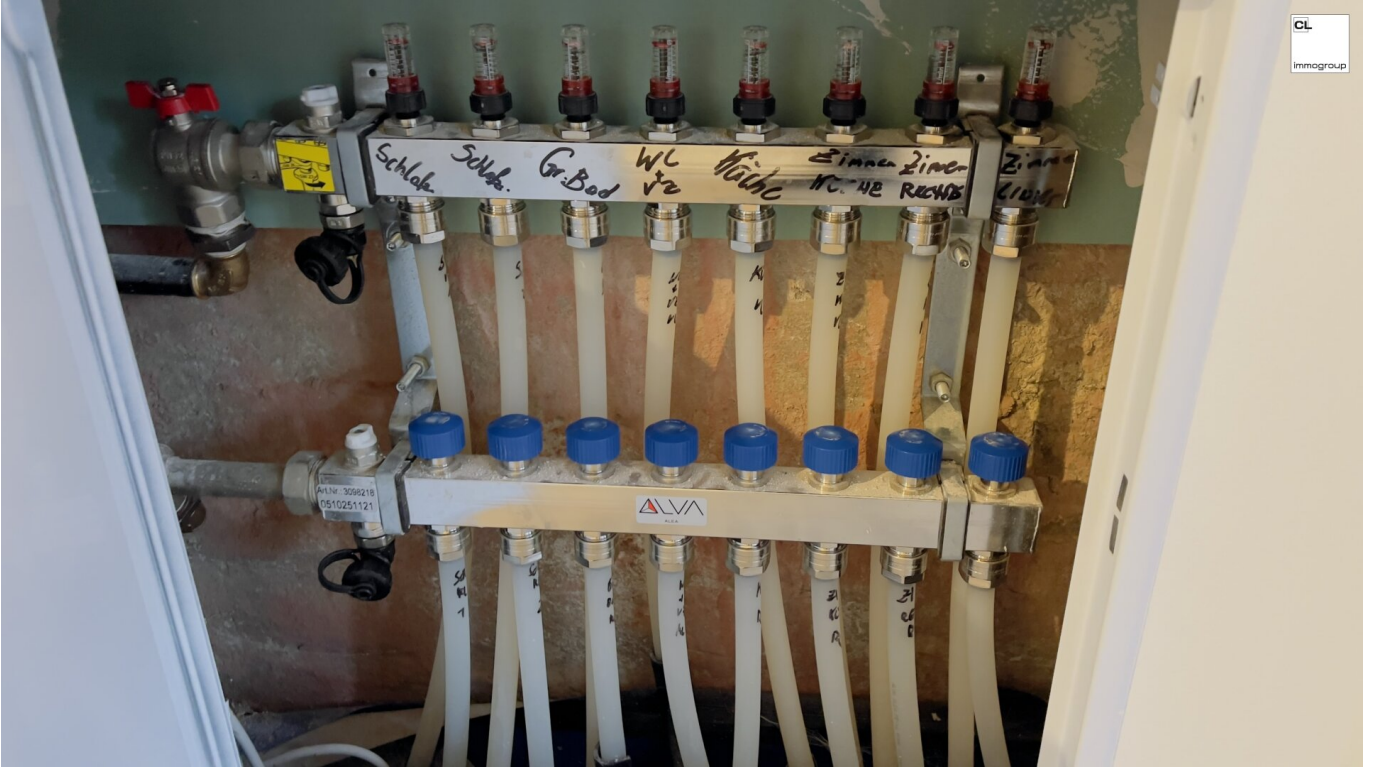


Michael Novotny

CL-immogroup GmbH











CL
immogroup



CL
immogroup



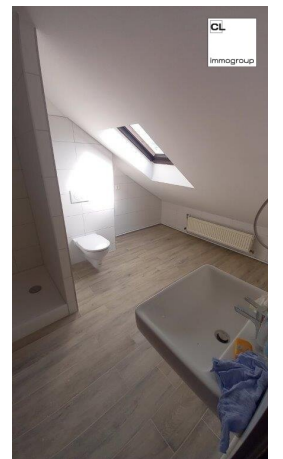
CL
immogroup





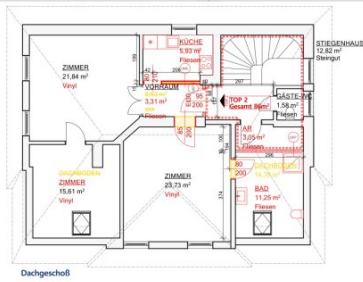




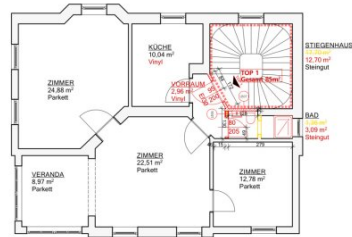




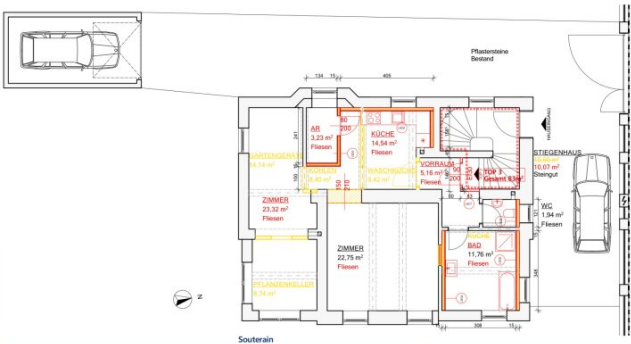
CL
immogroup



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
 Eigenes Haus (Top 1): 61,18 m²
 Obergeschoss (Top 2): 61,18 m²
 Gesamt: 176,39 m² / 100 m² = 1,76 Stellplätze

Toiletten, Küchen, Abstellräume, etc., die nicht zum längeren dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wurden bei der Berechnung und Beurteilung, gemäß aktuell gesetzlich gültigen Richtlinien, nicht berücksichtigt.
 Die Berechnung der Flächen Aufenthaltsräume Neu ergibt 1,76 Stellplätze, aufgerundet 2 Stellplätze.
 Die Gegenüberstellung - 2 Stellplätze vorhanden und 2 Stellplätze aktuell benötigt - ergibt, dass keine Stellplätze neu zu schaffen sind.

Bedarf neuer Stellplätze ist daher 0!

DACHAUFBAU Neu Zimmer u. Bad

D501 Dachschräge gedämmt

Dachdeckung
 Dachdämmung 3/5
 Konterlatung 5/5
 Dachaufreguliers PE - diffusionsoffen
 Nutzholz (475kg/m³-FVTa)
 rauh, techn. getro.
 Sperrn ohne ISOVER MULTI-KOMFORT
 PASSIVHAUS KLEMMFOLZ
 ISOVER VARIO KM Daplex
 Lüftung ohne Luft-sicht, W-Fluss n. oben
 28 - d < 30mm
 Rigips Feuerschutzplatte
 Rigips Feuerschutzplatte
 Spachtel - Gipsspachtel

WANDAUFBAUTEN

LB06 15cm Metallständerwand

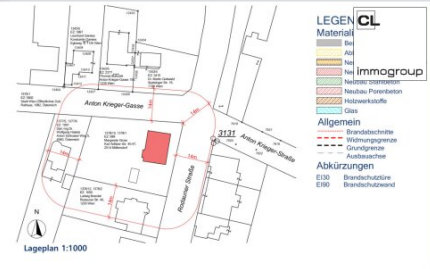
Gipskarton 1,25 cm
 Gipskarton 1,25 cm
 Mineralwolle weich 10,00 cm
 Gipskarton 1,25 cm
 Gipskarton 1,25 cm
 Gesamtstärke 15,00 cm

LB07 10cm Wohnungstrennwand E190

Porenbeton 10,00 cm
 Gesamtstärke 10,00 cm

LB08 15cm Vorsatzschale

Mineralwolle weich 12,50 cm
 Gipskarton 1,25 cm
 Gipskarton 1,25 cm
 Gesamtstärke 15,00 cm



Parle:	A	B	C	D	E
--------	---	---	---	---	---

Einreichplan

PROJEKTR.NR.: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
 Projektdatei: S:\14.4.2024\1243_01\1243_01.dwg
 Dringdatum: 04.04.2024 10:30:00
 Projektdatei: S:\14.4.2024\1243_01\1243_01.dwg

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wien 1230! Diese wunderschöne, modernisierte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der österreichischen Hauptstadt brauchen. Mit einer Fläche von 80m² und 3 geräumigen Zimmern bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl von Helligkeit und Großzügigkeit umgeben sein. Die Räume sind lichtdurchflutet und strahlen eine angenehme Atmosphäre aus. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung einen modernen und eleganten Touch.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und ist im Obergeschoss gelegen. Von hier aus können Sie einen atemberaubenden Grünblick genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Der Ausblick wird Ihnen jeden Tag aufs Neue Freude bereiten und Sie werden sich wie im eigenen kleinen Paradies fühlen.

Die Wohnung ist vollständig modernisiert und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. So können Sie Ihre kulinarischen Kreationen ganz einfach in Ihrer eigenen Küche zubereiten und dabei den Ausblick auf das Grün genießen.

Das Badezimmer ist ebenfalls modern und funktional gestaltet. Es verfügt über ein Fenster, welches für ausreichend Tageslicht sorgt, und ist mit einer Dusche ausgestattet. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Stellplatz für Ihr Auto. So haben Sie immer einen sicheren und bequemen Parkplatz direkt vor der Tür und müssen sich keine Gedanken mehr über die Parkplatzsuche machen.

Die Lage der Wohnung in Wien 1230 ist ideal für alle, die die ruhige und grüne Umgebung schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt suchen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum von Wien. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Wien 1230. Die Miete beträgt nur 950,00 € im Monat und bietet Ihnen ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung in dieser Größe und mit dieser Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit und dem Komfort dieser Immobilie und starten Sie schon bald in ein neues Leben in Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung Wohnung:

- 3 Zimmerwohnung ca.80m²
- Küche voll Ausgestattet mit neuen Einbaugeräten
- Bad mit Dusche
- Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Heizung mit Gas
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- alle Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz
- Parkettboden
- Fliesen in den Bad
- 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.