

## 2-Zimmerwohnung mit Balkon im grünen Wildgarten!



**Objektnummer: 41087**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonore-Brecher-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	845,00 €
Kaltmiete (netto)	657,92 €
Kaltmiete	768,18 €
Betriebskosten:	110,26 €
USt.:	76,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer













LEONORE-BRECHER-WEG 3  
1120 WIEN



BP 02 - PÜNKTTCHEN



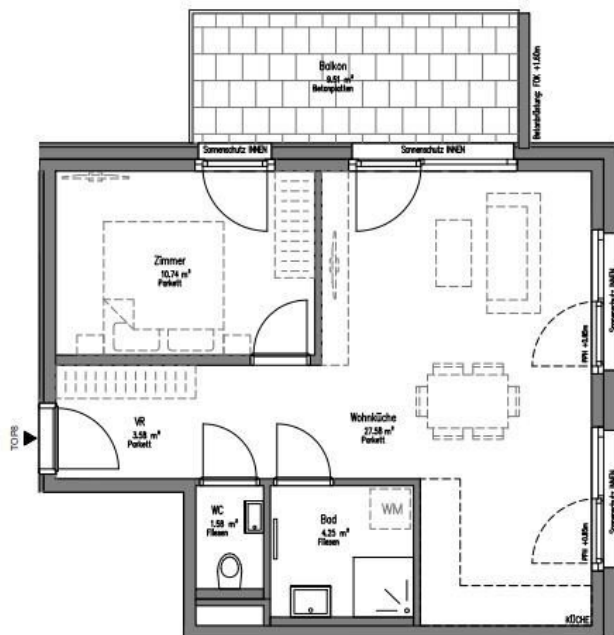
TOP 08	20G
ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	47.73 m <sup>2</sup>
LOGGIA	-
BALKON	9.51 m <sup>2</sup>
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	BRG.03 3.25 m <sup>2</sup>

27.02.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.ara.at

EIN PROJEKT DER



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



# Objektbeschreibung

## 2-Zimmerwohnung mit Balkon im grünen Wildgarten!

Dieses großartige Wohnprojekt im 1120 Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich sowohl durch die ruhige und naturverbundene Lage in der Umgebung des Lainzer Tiergartens und Schloss Schönbrunn als auch durch die Nähe zur Innenstadt aus. Auf einem Areal von etwa 11 Hektar werden urbanes, modernes und familienfreundliches Wohnen in Einklang gebracht. Direkt in der Wohnhausanlage befinden sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten (Billa) sowie ein Restaurant.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über einen Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, eine Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum. Das Highlight ist der ca. 10m<sup>2</sup> große Balkon!

### Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Fußbodenheizung
- Kabel TV / Telekom
- Ein Autoabstellplatz kann optional für 90,- brutto im Monat angemietet werden (Warteliste!)
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

### Lage:

- Zehn Minuten mit dem Rad zu Schloss Schönbrunn,
- ca. 30 Minuten in die Wiener Innenstadt
- ca. 20 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof
- Supermarkt (Billa), Pizzeria, Kindergarten im Wohnprojekt

### Anbindung:

- S-Bahn Hetzendorf
- S-Bahn Atzgersdorf
- Bus 63A oder 58A

**Befristung:** 3 Jahre 6 Monate, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

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 <1.250m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <1.750m  
 Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <3.750m  
 Höhere Schule <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <750m  
 Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
 Bank <1.500m  
 Post <1.500m  
 Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
 U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap