

## **WOHNQUARTIER WILDGARTEN - 2-Zimmerwohnung mit Balkon auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**



**Objektnummer: 41192**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mona-Lisa-Steiner-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	825,00 €
Kaltmiete (netto)	635,62 €
Kaltmiete	750,00 €
Betriebskosten:	114,38 €
USt.:	75,00 €
Provisionsangabe:	

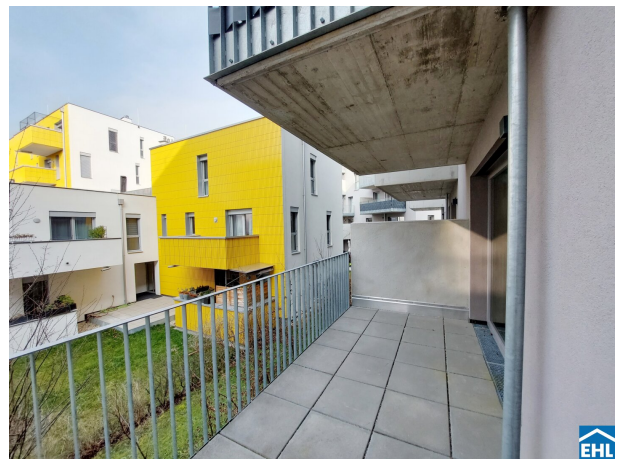
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer







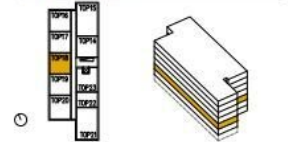




MONA-LISA-STEINER-WEG 10  
1120 WIEN



BP 02 - RAUPE SÜD



**TOP 18** 20G

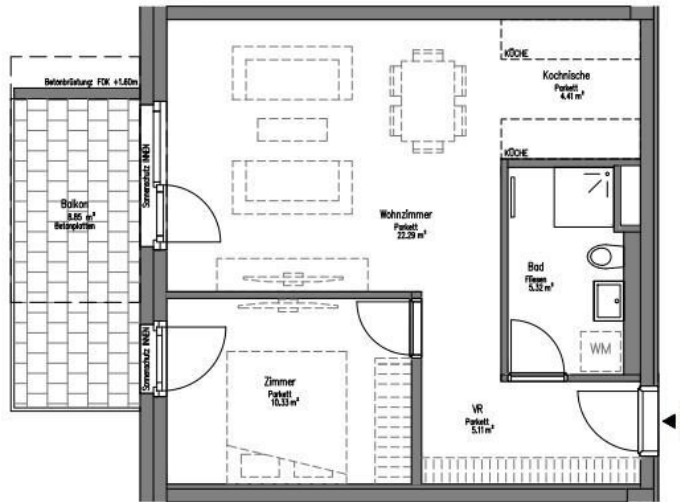
ZIMMERANZAHL	2
WOHNFLÄCHE	47,46 m <sup>2</sup>
LOGGIA	-
BALKON	8,85 m <sup>2</sup>
TERRASSE	-
GARTEN	-
KELLERABTEIL	08123 3,59 m <sup>2</sup>

20.04.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien  
www.ere.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 Lieferumfanges 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 Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaufträge, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### **WOHNQUARTIER WILDGARTEN - 2-Zimmerwohnung mit Balkon auf der Sonnenseite Wiens direkt am Rosenhügel**

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 hellen Wohnraum mit Küche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum. Der Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

#### **Ausstattung:**

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

Das Objekt ist nicht barrierefrei

**Befristung:** 3,5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautio

#### **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

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

S-Bahn Hetzendorf

S-Bahn Atzgersdorf

Bus 63A oder 58A

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