

Maisonettewohnung mit ruhigen und großen Garten



Objektnummer: 42005

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

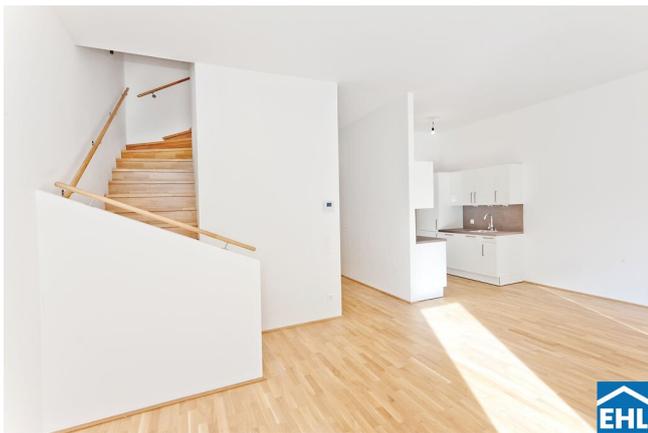
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.048,00 €
Kaltmiete (netto)	793,40 €
Kaltmiete	952,73 €
Betriebskosten:	159,33 €
USt.:	95,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger









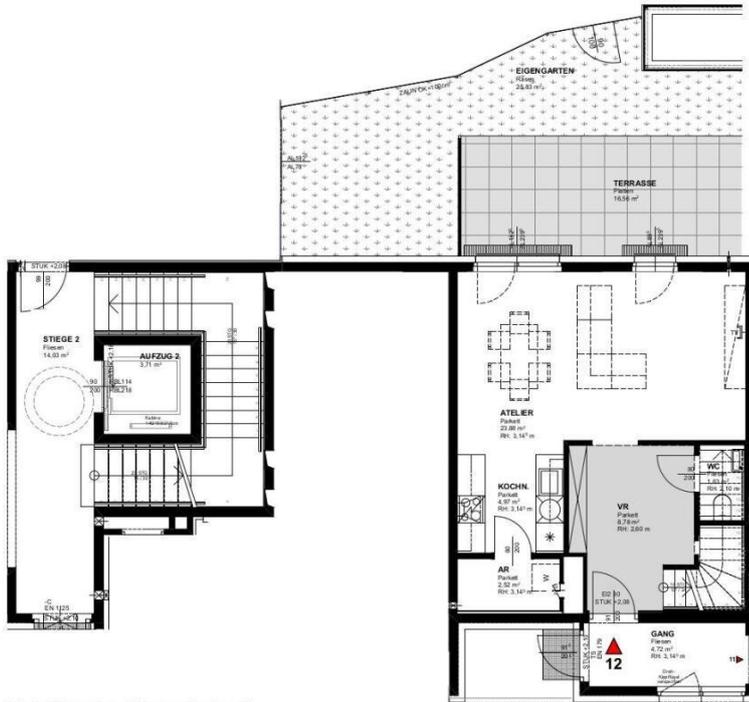
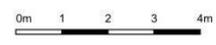
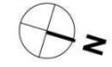
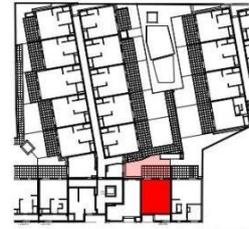




WOHNHAUSANLAGE
 1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

Top	12
Stiege:	2
Geschoss:	EG
Nutzfläche	61,81 m²

Freifläche	49,16 m ²
Terrasse	16,56
Eigengarten	25,83
Balkon	6,77

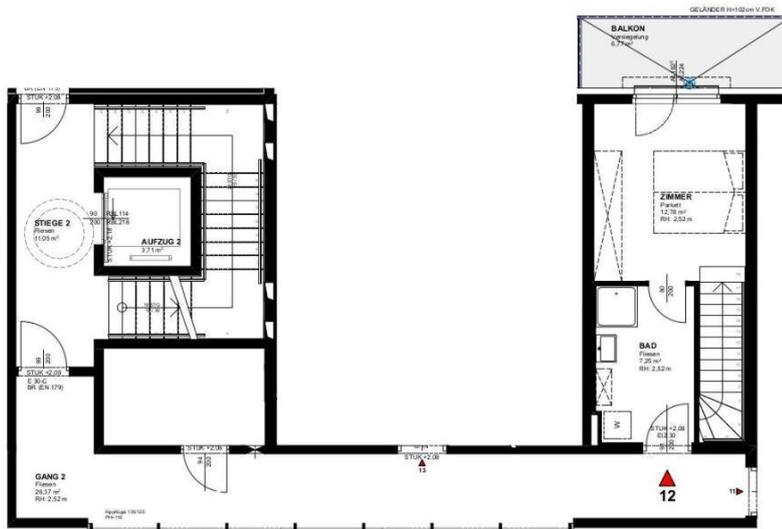


Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlichter
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

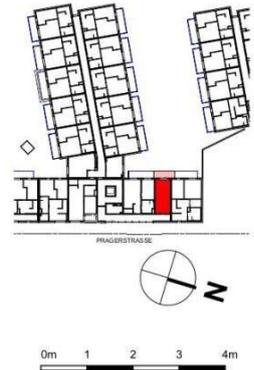


WOHNHAUSANLAGE
 1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

Top	12
Stiege:	2
Geschoss:	1.OG
Nutzfläche	61,81 m²



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlichter
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



MJM KIRCHENPLATZ 2 | 1020 HOLLABRUNN
 TEL: +43 2992 3945
 HOLNITZSTRASSE 2A | 1030 WIEN
 TEL: +43 1 3179112

ARCHITEKTEN STOCKERAUERSTR. 21A | 2100 KORNEUBURG
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 43149

WWW.MAURER-PARTNER.AT
 ARCHITECTS MAURER & PARTNER ST. PÖLTEN

Stand: 22.05.2018



Objektbeschreibung

Maisonettewohnung mit ruhigen und großen Garten

Diese Maisonettewohnung selbst befindet sich im Erd- und 1. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum und einen Abstellraum. Die ca. 47m² große Freifläche rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegegensprechanlage

Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwägen
- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Parken:

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 110,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

Die Lage:

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere

Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegensprechanlage

Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwägen
- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Parken:

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 96,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

Die Lage:

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezugsfertig: 01.03.2025

Befristung: 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.500m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <2.500m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
 Bank <1.500m
 Post <500m
 Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap