

## **Großzügige Familienwohnung mit Garten am Bernreiterplatz**



**Objektnummer: 4712**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.775,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.354,57 €
<b>Kaltmiete</b>	1.611,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,86 €
<b>USt.:</b>	163,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

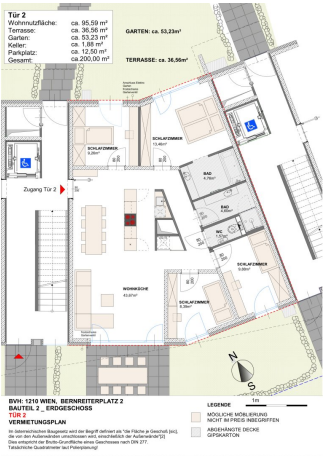
## Ihr Ansprechpartner

















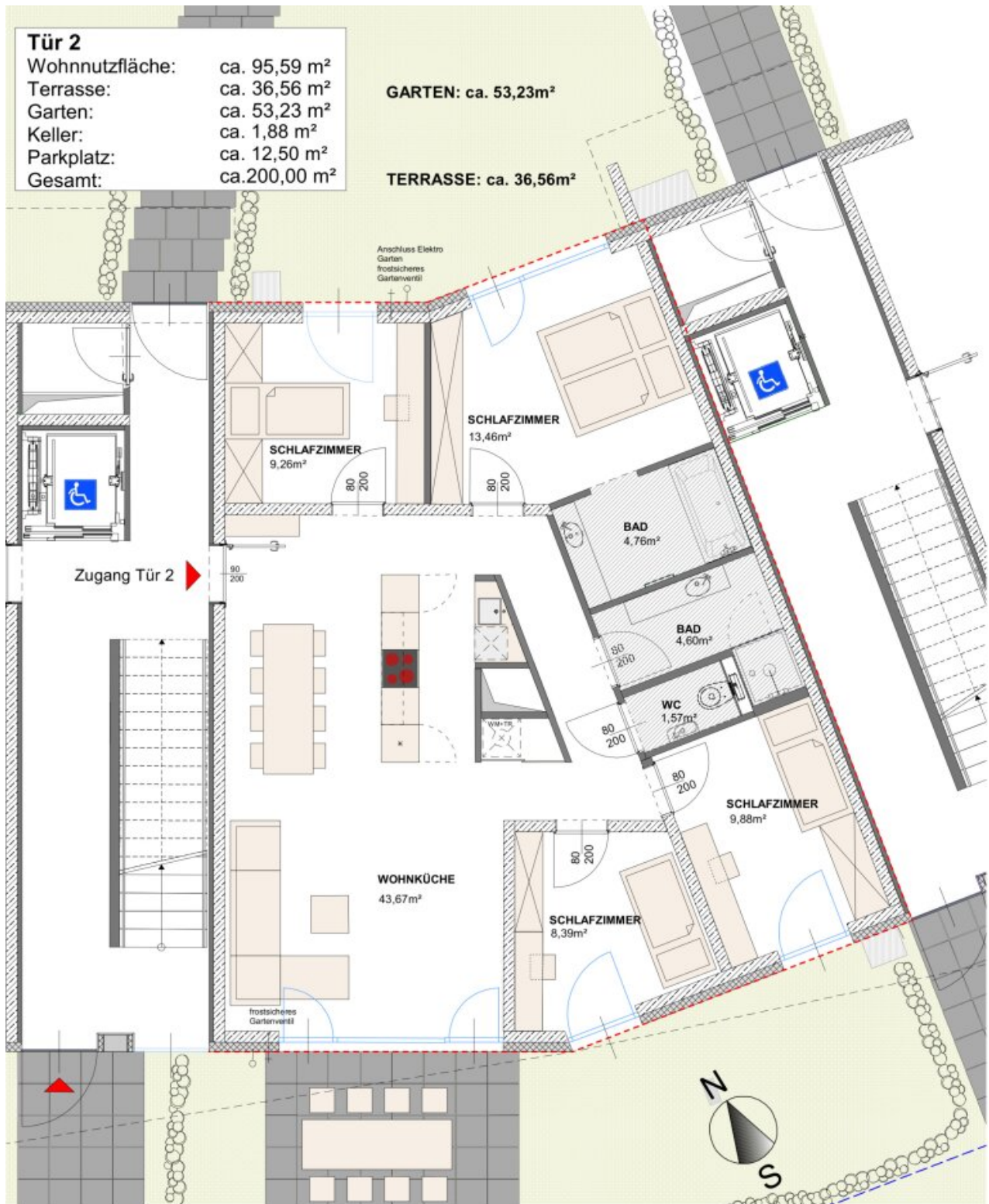


## Tür 2

Wohnnutzfläche:	ca. 95,59 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 36,56 m <sup>2</sup>
Garten:	ca. 53,23 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 1,88 m <sup>2</sup>
Parkplatz:	ca. 12,50 m <sup>2</sup>
Gesamt:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>

GARTEN: ca. 53,23m<sup>2</sup>

TERRASSE: ca. 36,56m<sup>2</sup>



### BVH: 1210 WIEN, BERNREITERPLATZ 2 BAUTEIL 2 \_ ERDGESCHOSS TÜR 2 VERMIETUNGSPLAN

Im österreichischen Baugesetz wird der Begriff definiert als "die Fläche je Geschöß [sic], die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände"[2]. Dies entspricht der Brutto-Grundfläche eines Geschößes nach DIN 277. Tatsächliche Quadratmeter laut Polierplanung!

#### LEGENDE

-  MÖGLICHE MÖBLIERUNG  
NICHT IM PREIS INBEGRIFFEN
-  ABGEHÄNGTE DECKE  
GIPSKARTON

# Objektbeschreibung

Der Bernreiterplatz - Exklusive Architektenwohnungen

Zur Vermietung gelangt eine 5 Zimmerwohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Gartenfläche.

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoß und bietet folgende Raumaufteilung...

- großzügige Wohnküche
- Masterbedroom mit Wannenbad en Suite
- drei weitere Schlafzimmer
- Duschbad
- WC
- Nische für WM

Ausstattung:

Sämtliche Wohnungen sind mit einem Parkettboden (Eiche), hochwertigen Armaturen und einer maßgeschneiderten Tischlerküche ausgestattet. Da die Grundrisse divergieren, ist die Küche jeder Wohnung angepasst und besteht aus einer Küchenzeile und gegebenenfalls einer weiteren Kochinsel. Südseitige Wohn- und Schlafräume sind mit Rollos ausgestattet, welche mit einer Fernbedienung zu steuern sind.

Einer jeden Wohnung ist ein Abstellplatz im Hof zugehörig (Hofzufahrt mittels Fernbedienung).

Das Projekt:

Das Fundament des Projektes Bernreiterplatz ist die gründliche architektonische Planung mit dem Ziel, wertbeständigen Wohnraum zu schaffen, wobei die Flächen großzügig ausgelegt wurden, um ein Maximum an Wohnkomfort zu erreichen. Jedes Reihenhaus, jede Wohnung und jede Maisonette wurde von einem renommierten Wiener Architekturbüro individuell entworfen und dem aktuellen Stand der Technik entsprechend gestaltet. Auch für die Gebäudehülle und das Interior-Design der einzelnen Objekte zeichnet ein kreatives Architektenteam verantwortlich. Sorgsam wurde auf Nachhaltigkeit und Qualität geachtet, vom großen bis ins kleinste Detail!

Im ersten Bauteil befinden sich insgesamt acht Reihenhäuser mit eigenem Garten. Der Bauteil 2 besticht durch ein dynamisches Konzept, welches aus drei eingeschossigen Gartenwohnungen, vier Regelgeschoßwohnungen mit Balkon und drei großzügigen Maisonette-Wohnungen mit mehreren Terrassen besteht. Es bestehen große Flächen für Einlagerungsräume, Fahrrad- als auch Kinderwagenräume. Im Hof befinden sich Abstellplätze.

LAGE & INFRASTRUKTUR: Mitten in Alt-Jedlersdorf und somit im Herzen von Floridsdorf gelegen, stellt der Bernreiterplatz eine besonders familienfreundliche Wohngegend dar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso ausgezeichnet wie die vielfältige Infrastruktur in fußläufiger Umgebung. Dank eines gut ausgebauten Radwegnetzes lässt sich die Umgebung auch per Fahrrad sicher erkunden.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap