

4-Zimmer Reihenhaus mit Terrasse im Wohnquartier Wildgarten – Familienfreundliches Wohnen am Rosenhügel



Objektnummer: 41048

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil-Behring-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,64 m ²
Nutzfläche:	114,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	9,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.441,89 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	276,29 €
USt.:	171,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







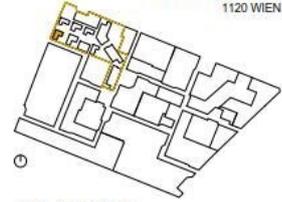




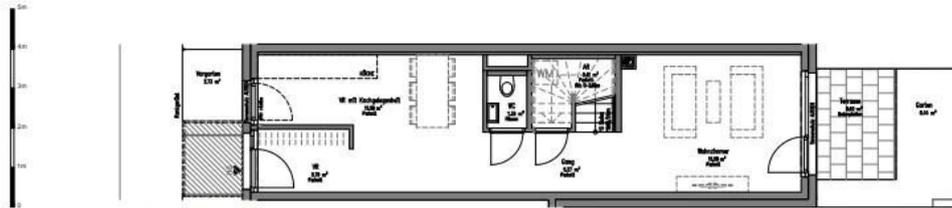




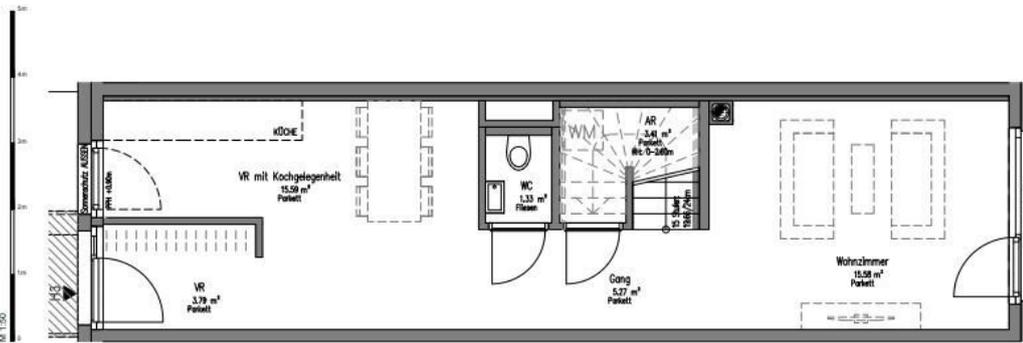
EMIL-BEHRING-WEG 5
1120 WIEN



BP 02 - LOTTCHEN B



EG - Übersicht mit Vorgarten und Terrasse



EG



HAUS 3 SEITE 1/2

EG, 10G, 20G

ZIMMERANZAHL	4
WOHNFLÄCHE	114,64 m²
LOGGIA	-
BALKON	-
TERRASSE	5,62 + 13,48 m²
GARTEN	2,73 + 6,44 m²
KELLERABTEIL	BRUTTO 3,45 m²

27.02.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien
www.ave.at

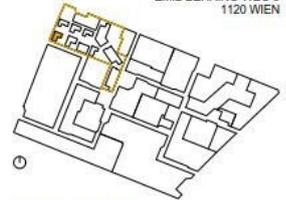
EIN PROJEKT DER



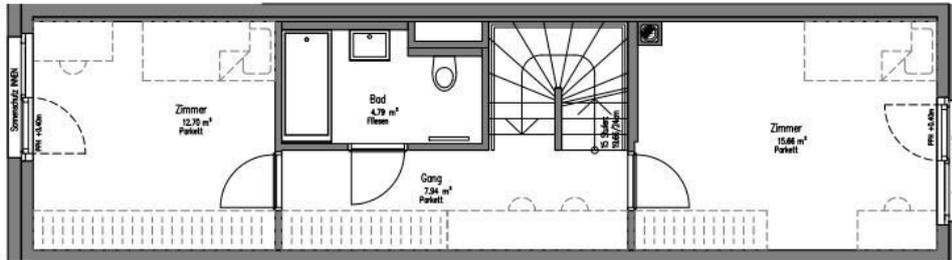
Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Vorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgesehen von 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.



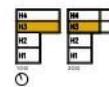
EMIL-BEHRING-WEG 5
1120 WIEN



BP 02 - LOTTCHEN B



1OG



HAUS 3 SEITE 2/2 EG, 1OG, 2OG

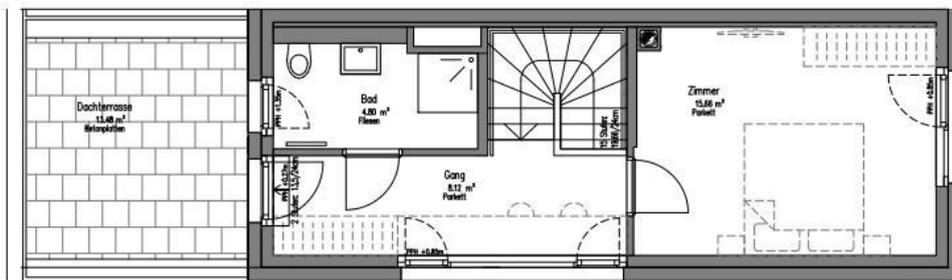
ZIMMERANZAHL	4
WOHNFLÄCHE	114.64 m ²
LOGGIA	-
BALKON	-
TERRASSE	5.62 + 13.48 m ²
GARTEN	2.73 + 6.44 m ²
KELLERABTEIL	EWB 3.45 m ²

27.02.2020

Ansprechpartner für den Verkauf:

www.wildgarten.wien
www.ave.at

EIN PROJEKT DER



2OG

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 Polsterien 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

4-Zimmer Reihenhaus mit Terrasse im Wohnquartier Wildgarten – Familienfreundliches Wohnen 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.

Das Reihenhaus erstreckt sich über drei Etagen und gliedert sich in eine Wohnküche, ein WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoß, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne im ersten Obergeschoß und ein weiteres Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche im zweiten Obergeschoß. Der Garten und die Dachterrasse runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

Ausstattung:

- begrünte Nachbarschaft
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- vollausgestattete Einbauküchen (Marke Nobilia)
- zuzüglich individuelle Ausstattungsmerkmale je Haustyp
- Fernwärme – Zentralheizung
- Kabel TV / Telekom
- Für Autoabstellplätze gibt es eine Warteliste (€ 90,- brutto monatlich)
- Kellerabteil pro Wohneinheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei

Befristung: 3 Jahre, 6 Monate, 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

Anbindung:

- 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