

## **WEIHNACHTSAKTION! Hofseitige - Neubauwohnung**



**Objektnummer: 71746**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	2,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.670,00 €
Kaltmiete (netto)	1.295,51 €
Kaltmiete	1.518,18 €
Betriebskosten:	222,67 €
USt.:	151,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



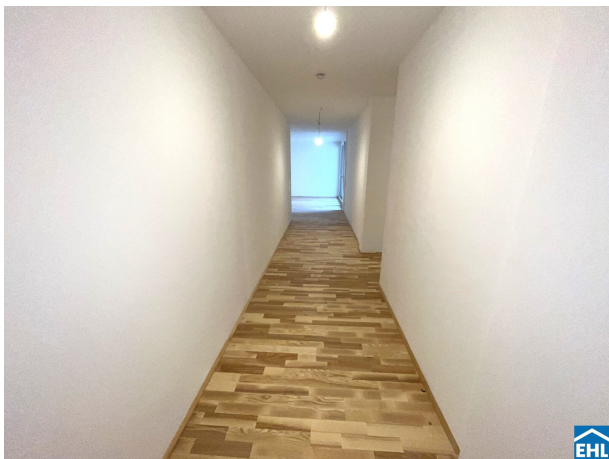
Josef Michelfeit





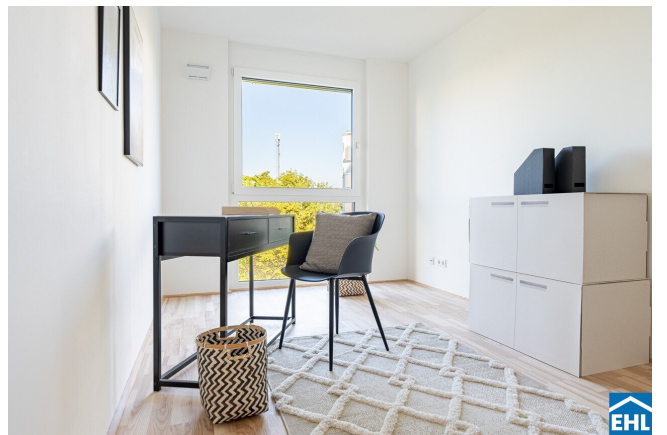




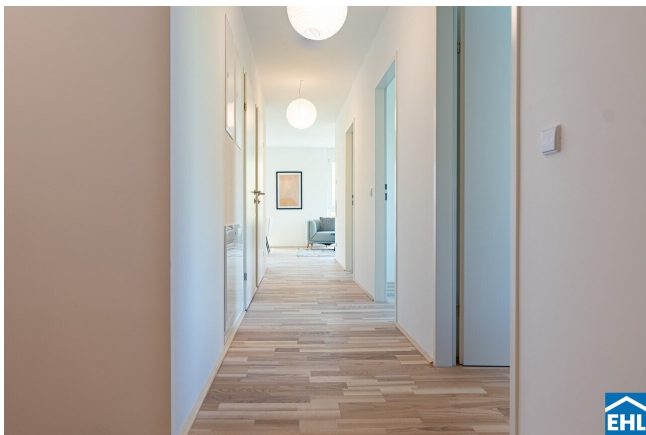






















**Wohnung Tür 5**  
**Erdgeschoss**  
**Schanzstraße 46**  
**Stiege 3**  
**3-Zimmer -Wohnung**

**Summe Wohnung Tür 5 EG 92,78 m<sup>2</sup>**

Kochen/Wohnen	35,61 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,10 m <sup>2</sup>
Flur	4,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,21 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,09 m <sup>2</sup>
Bad 2	1,70 m <sup>2</sup>
AR	1,51 m <sup>2</sup>
Loggia	8,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,95 m <sup>2</sup>

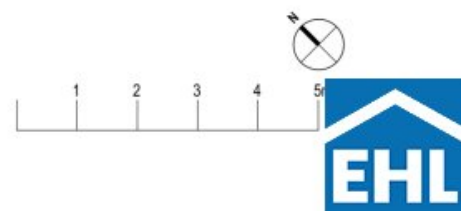
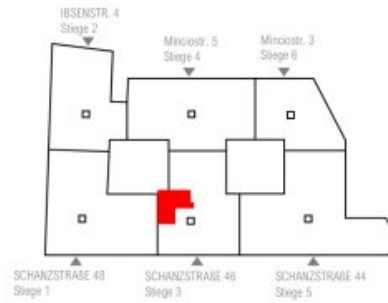
Kellerabteil: 21 UG2

Garten 2,06 m<sup>2</sup>

Anschlüsse:

TV = Fernsehen und Multimedia

WM = Waschmaschine



# Objektbeschreibung

**\*\*WEIHNACHTSAKTION: Genießen Sie den ersten Monat hauptmietzinsfrei! \*\***

In unmittelbarer Nähe zur Schmelz, nur einen kurzen Spaziergang von der U3 entfernt und somit perfekt an die Innenstadt angebunden, erhebt sich derzeit unser bezauberndes Wohnbauprojekt „Wohnen auf der Schmelz“, welches durch seine gute Lage und den intelligenten Grundrissen eine Symbiose aus urbanem Leben und Wohnkomfort verspricht.

Das attraktive Wohnbauprojekt in der Schanzstraße, welches voraussichtlich im Februar 2024 fertiggestellt wird, umfasst insgesamt 311 exquisit ausgestattete 3 Zimmer-Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup> und bietet eine Vielfalt an Grundrissen, eine zeitgemäße Gestaltung und großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen und Loggien.

Die unmittelbare Umgebung des Projekts ist von einer erstklassigen Infrastruktur geprägt. Sie bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Einrichtungen für kulinarische Genüsse sowie Parks und Grünanlagen, die Raum für Erholung und Entspannung bieten.

Zudem ist jeder Wohneinheit ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es besteht die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes in der hauseigenen Garage.

## Allgemeines zum Wohnbauprojekt:

- 311 Mietwohnungen verteilt auf 6 Bauteile
- 3 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen ab 75 m<sup>2</sup>
- ausreichend Tiefgaragenstellplätze

## Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- 3 Scheiben-Isolierverglasung; außenliegender Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Großformatige Fliesen (30 x 60cm)
- Parkettboden Esche
- Sicherheitstüren
- Videosprechanlage
- Kinderwagen/ Fahrradabstellraum
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Spielplatz

## Öffentliche Verkehrsanbindung:



- Autobus: 10A, 12A,
- Straßenbahnlinie: 10, 60
- U-Bahn: U3 Kandlerstraße, U3 Hütteldorfer Straße

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

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap