

## **3- Zimmerwohnung mit Dachterrasse und 2 Badezimmern! großzügiges Kellerabteil inkludiert**



**Objektnummer: 75515**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.489,65 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	145,80 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger











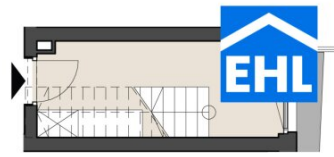
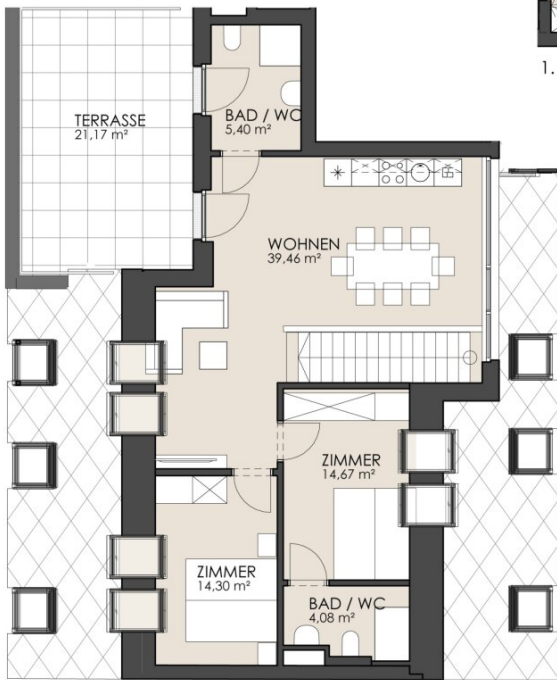












1. Dachgeschoss



# W

WOHNART



## TOP 37

3-Raum-Wohnung  
 Wohnnutzfl. 88,90 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 21,17 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in der „PERLE“

Außergewöhnlichen Wohnens, eingebettet im Herzen der pulsierenden Stadt. Hier, in dieser bezaubernden Wohnanlage, erwartet Sie ein inspirierendes Wohnerlebnis. Mit insgesamt 41 Wohnungen, die mit einer faszinierenden Mischung aus hochwertiger Ausstattung und intelligentem Design beeindrucken, wird Ihre Vorstellung von Wohnkomfort neu definiert.

Entdecke dein neues Zuhause: Alle wichtigen Informationen auf einen Blick:

Die Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse und eine geschickte Raumaufteilung. Mit Größen zwischen 30 und 90 m<sup>2</sup> finden Sie bei uns die perfekte Wohnfläche. Maximale Komfort und Organisation sind durch großzügige Abstellräume garantiert, die jeder Wohnung zugeordnet sind. Tauchen Sie ein in die Welt des puren Luxus! Die Mehrheit der Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder einen traumhaften privaten Garten.

Das Projekt bietet nicht nur exklusives Wohnen, sondern auch eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und natürlicher Ruhe. Eine öffentliche Grünfläche mit einem bezaubernden Kinderspielfeld und 16 PKW-Stellplätzen ergänzt das Gesamtpaket.

- Erstbezug!
- ÖGNI Gold Zertifizierung
- 43 Mietwohnungen
- Wohnflächen zwischen 30 und 80m<sup>2</sup>
- 20 Tiefgaragenplätze
- Großteils Freiflächen wie Balkone, Terrasse oder Gärten
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Barrierefreie Grundrisse!

Die exklusive Ausstattung, die Ihre Sinne verzaubert:

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort mit einer erstklassigen Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Die Wohnräume beeindrucken mit hochwertigem Eichenparkett, und in den Nassräumen erwarten Sie exklusive Feinsteinzeugfliesen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch leicht zu reinigen. Eine moderne, eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch komplettiert das luxuriöse Ambiente.



- Fußbodenheizung mittels Gas
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch!
- Außenjalousien in den Schlafzimmern und in den restlichen Wohnräumen vorbereitet

Die Lage:

Perle - Ihr begehrtes Zuhause im beliebten 17. Bezirk. Profitieren Sie von der idealen Lage, die eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und erstklassiger Anbindung an den Wienerwald und das Stadtzentrum bietet. Entdecken Sie die Vielfalt des Bezirks entlang der Straßenbahnlinie 43, die Sie von den charmanten Zinshäusern am Gürtel bis hin zu den erholsamen Grünflächen am Schafberg führt. Mit dem zukünftigen Ausbau der U-Bahn-Linie U5 wird die Anbindung noch weiter verbessert. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in diesem begehrten Wohnbezirk Ihr neues Zuhause zu finden.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahn Linie: 43
- Bus Linie: 42A, 44A
- Schnellbahn Linie: S45
- Künftig die U-Bahn Linie: U5

Bei Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Bereits bezugsfertig

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

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

**Nebenkosten:** 3BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühren

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap