

**Büro und Wohnen kombiniert! Herrliche Freifläche  
vorhanden! NEUBAU Erstbezug!**



20240920\_102854

**Objektnummer: 125053\_1**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,94 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	77,94 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	43,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	916,67 €
<b>Kaltmiete</b>	904,38 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

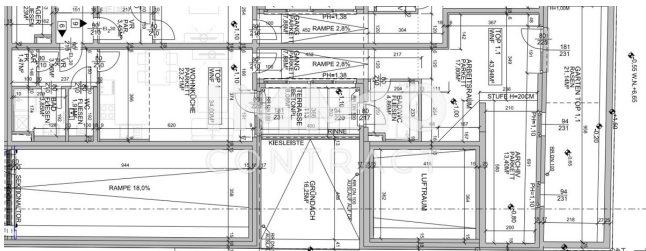
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**







## Objektbeschreibung

Jetzt mieten! In die Vermarktung gelangen 42 Einheiten in einem wunderschönen Neubau in der Schillgasse im 21. Bezirk. Die 42 Einheiten teilen sich auf in 34 Wohnungen, 7 Wohnungen mit zusätzlicher Büronutzung und 1 Büro. Das Projekt überzeugt nicht nur aufgrund der besonderen Lage, sondern auch durch den gut durchdachten Wohnungsmix. Sie finden hier auf 6 Geschoßen verteilt 1-4 Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen ca. 30m<sup>2</sup> und 110m<sup>2</sup>, perfekt geeignet sowohl für Familien als auch für Singles oder Pärchen. Beinahe jede der Wohnungen verfügt über attraktive Freiflächen. Alle Wohnungen werden mit einer modernen Küche inkl. Markengeräten ausgestattet sein. Highlight in dem Projekt sind die exklusiven Dachgeschoßwohnungen mit großflächigen Dachterrassen und einem wunderschönen Rundumblick Richtung Kahlenberg und den benachbarten Park. Die hauseigene Tiefgarage mit direkter Liftverbindung in die Wohngeschoße rundet das Projekt ab. Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine attraktive Wohneinheit mit einem angeschlossenen Büroteil und Freifläche. Sie können somit Wohnen und Arbeiten perfekt verbinden. Perfekt für Selbstständige. Das Projekt im Überblick: - 42 Mietobjekte im Erstbezug - 1-4 Zimmer - 30m<sup>2</sup> - 110m<sup>2</sup> - Attraktive Freiflächen - hauseigene Tiefgarage - voraussichtliches Bezugsdatum März/April 2024 Ausstattung: - Hochwertige Eichenparkettböden - Feinsteinzeug in den Bädern - Außenjalousien - moderne Küchen inkl. Markengeräten Bei näherem Interesse stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Anfragen!