

## **Wunderschöne 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit 40 m<sup>2</sup> Terrasse**



**Objektnummer: 71424**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koloniestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	67,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.269,98 €
Kaltmiete (netto)	959,74 €
Kaltmiete	1.154,53 €
Betriebskosten:	194,79 €
USt.:	115,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**









Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und/oder Dusche, Waschlich und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Büros nicht zu Wohnzwecken gewidmet. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

AD ... Abgehängte Decke

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING



ANSICHT STRASSE: RAPPGASSE



ÜBERSICHT



LAGEPLAN

Koloniestrasse 29 Rappgasse 8-10, 1210 Wien  
TOP 1/16, STIEGE 1 1. DACHGESCHOSS

Wohnfläche 67,4 m<sup>2</sup>  
Terrasse/Balkon 39,7 m<sup>2</sup>

**BUS**architektur

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE



GRUNDRISS

DATUM: 30.04.2021



# Objektbeschreibung

## Wunderschöne Dachgeschosswohnung mit perfekter Infrastruktur

Eingebettet zwischen Aupark – Jedlesee, der Donauinsel, Denglerpark und dem Shoppingcenter Nord besticht dieses Projekt durch die perfekte Infrastruktur und kurze Wege. Sie finden hier alles „Um´s Eck“. Die sehr ausgewählte Lage des Wohnhauses bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie viele Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Dieses Top-Objekt befindet sich in einem attraktiven Umfeld. Das vielfältige Einkaufsangebot liegt in unmittelbarer Nähe und einige Minuten fußläufig entfernt lädt das Shopping-Center Nord zum Einkaufen ein. Ein attraktives Gastronomieangebot sowie zahlreiche Sport und Freizeitmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität. Diese Immobilie garantiert ein perfektes Wohngefühl.

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss und bietet einen Wohnraum, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates WC und einen Vorraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine 35 m<sup>2</sup> große Terrasse und einen 4 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

## Ausstattung

- Voll ausgestattete Markenküche mit allen Geräten von Miele
- Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Qualitätskeramikfliesen in 60 cm x 30 cm in den Nassräumen und Abstellraum
- Moderne und elegante Sanitärausstattung von Laufen
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Tiefgarage befindet sich im Haus.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Bus 36A, 36B, N20, 850

Straßenbahn 26

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

Heizung, Warmwasser und Strom werden je nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap