

**TOP ERSTBEZUGSWOHNUNG MIT BALKON IN
UNMITTELBARER NÄHE ZUR U-BAHN!**



Balkon 1

Objektnummer: 141/81856

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	756,69 €
Kaltmiete	950,00 €

Ihr Ansprechpartner



Timo KOHLWEISS

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

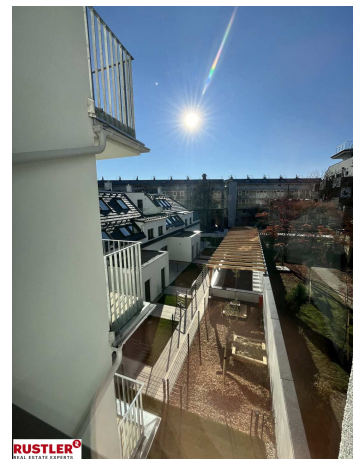




RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



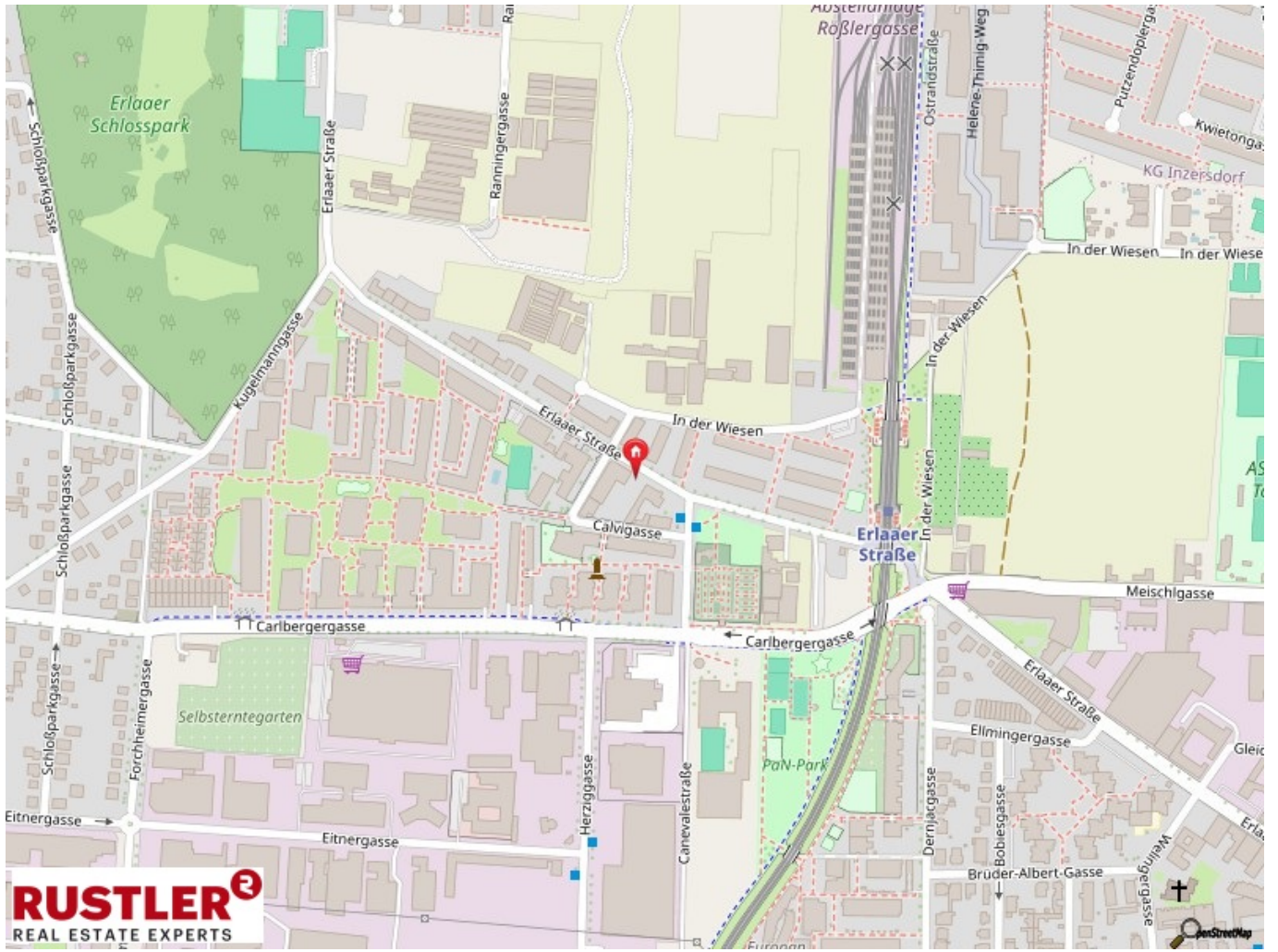
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS







RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



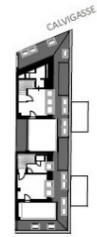
Rustler Immobilienreuehand GmbH
Mariahilferstraße 196, 1150 Wien
Tel.: +43 (1) 894 97 49
E.: office@makler.rustler.eu

2. Obergeschoss Top 11

VR	3,92 m ²
Zimmer	13,75 m ²
Bad/WC	4,35 m ²
Wohnküche	23,12 m ²
AB	1,37 m ²
Zusammen	46,50 m²
Balkon	7,74 m ²
	7,74 m ²



LAGEPLAN



LAGEPLAN
PLANVERFASSTER
RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS
Rustler Baumanagement GmbH
STAND: 03. 2024 BEARBEITER: PV



Objektbeschreibung

Im Südwesten von Wien, im grünen Liesinger Bezirksteil Erlaa, zwischen der Erlaaer Straße und der Calvigasse kommt ab dem 1.1.25 diese 2-Zimmerwohnung zur Vermietung. Die stilvolle Anlage teilt sich in zwei Bereiche. Straßenseitig ein elegantes Wohnhaus mit fünf Etagen und 18 barrierefreien Wohnungen. Hofseitig ein Gebäude mit 5 reihenhausähnlichen Wohnungen, die sich über zwei bis drei Etagen erstrecken, wobei jede eine separate Eingangstüre und einen bezaubernden Garten hat. Die Wohnung Top 11 befindet sich im 2.Obergeschoss (mit Lift), ist südseitig in den beruhigten Innenhof orientiert, und teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Badezimmer mit WC & Dusche, Schlafzimmer mit Schrank- und Ankleidebereich, Wohnküche, Abstellraum mit WM-Anschluss, Terrasse Die **Ausstattung:** § Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen § Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien § Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen § Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen § Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung (Raffstore oder Rollläden) der Fenster- und Fenstertüren. § Komfortables Heizen sowie Stützkühlen mittels Fußbodenheizung und -stützkühlung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern) § Heizen mittels Luftwärmepumpe. § Kabel-TV sowie Internet Anschlüsse § Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchschutz WK2. § Qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren § Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) § Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) § Kinderspielplatz im Hof § Einlagerungsräume im Kellergeschoss § Einbaucküche inkl. Geräten **Lage & Infrastruktur:** Die Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen, Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und medizinischen Einrichtungen kommt nicht zu kurz. Zu Fuß sind Sie gleich bei der U6-Station "Erlaaer Straße" und somit bestens mit ganz Wien verbunden. Mit dem Auto erreichen Sie rasch die A23. Der 23. Bezirk besteht zu 30% aus Grünflächen. Dazu trägt die unmittelbare Umgebung von Calvi einiges bei: Schlosspark Alterlaa, Perchtoldsdorfer Heide, Draschepark, Wienerwald, landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärtnereien und Wiesen. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!