

Provisionsfrei Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung im 6. OG mit wunderschöner Küche inkl. Garagenplatz

3723/2078	ca. 2018	81 m²	3
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

bTraumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung im 6. Liftstock mit einer wunderschönen Küche und einer gelungenen Raumaufteilung/bProvisionsfrei!
Die Wohnung ist ab 15.09.2024 beziehbar !
Besichtigung ab Anfang September möglich!

Innovative Planung, durchdachte Architektur und modernste Bauweise!
In Mitten einer park-ähnlichen Gartenanlage zwischen Hetzendorf und Alterlaa wurde eine Wohnhausanlage mit insgesamt 154 Wohnungen errichtet.

Zur Vermietung gelangt eine Wohnung in einem Niedrigenergie-Wohnhaus aus dem Jahr 2018. Im 6. Liftstock gelegen, besticht die Wohnung durch ihre sehr praktische und gelungene Raumaufteilung, durch ihre großen Fensterflächen wirkt die Wohnung sehr gemütlich und hell. Eine Video-Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden. Eine Wohnung bei der man sich bereits in den ersten Minuten wohlfühlt.

bDie Raumaufteilung/bVorraum (zentral begehbar)
Abstellraum- mit Waschmaschinenanschluss
Badezimmer
Wohnküche
Schlafzimmer
Schlafzimmer - 2
Toilette
Balkon - Zugang aus dem Wohnzimmer

bEckdaten/bNutzfläche: 80,94 m² zzgl.() Balkon 10,29 m²
Baujahr: 2018
Zimmeranzahl: 3
Heizung: Hauszentralheizung
Beziehbar ab: 01.09.2024
Stockwerk: 6. Liftstock
Ausrichtung: Osten und Westen - aufgrund der vielen Fenster eine helle Wohnung
Kellerabteil: ca. 3,55 m²

bDie Lage/bIn der Gregorygasse gelegen, zwischen der U6 Station Alterlaa und der Breitenfurter Straße, in direkter Umgebung sind Supermärkte des täglichen Bedarfs anzutreffen. Der Kaufpark Alterlaa und ein Supermarkt in wenigen Minuten erreichbar. Kinderspielplätze, eine Hundezone und der Liesingbach bieten Anwohnern viele Möglichkeiten die Freizeit in der Natur und im freien zu verbringen. Die Lage ist sehr Familien-, Kinder-, und Hundefreundlich. Genügend öffentliche Verkehrsmittel sowie ein Anschluss an die Autobahn sind ebenfalls gegeben. Schulen und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar.

bInfrastruktur/bMerkur, Hofer, Billa, DM-Drogeriemarkt, Mc Donalds, Kaufpark Alterlaa, Bauhaus, Tankstelle, Bank, Post

Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, Gymnasium.
Lainzer Tiergarten, Liesinger Bad, Kaufpark Alterlaa, Bogi-Park, Naturpark Föhrenberge,

bAllgemeine Teile/bEin Fahrradraum befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses. Ein Kinder- und Jugendspielplatz mit einem Tischtennistisch sowie ein Kleinkinderspielplatz finden Sie in der Anlage. Ein Gemeinschaftsraum ist ebenfalls vorhanden.

bGaragenstellplatz/bEin Garagenstellplatz ist vorhanden und in der Miete inkludiert!

bÖffentliche Verkehrsmittel/bU6: Alterlaa
Autobuslinien: 60A, 62A, 66A, N66,
Schnellbahnlinien: S1, S2, S3 - Bahnhof Atzgersdorf

bGesamtmiete inkl. Garagenstellplatz, Betriebskosten und USt:/b 1.354,11-
bProvisionsfrei!/b
bKaution:/b 4.100,-

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Dzakula unter 43 664 524 95 15, office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH
Because home is not a place, its a feeling.
www.catchyourhome.at
Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien
Telefon: 43 664 524 95 15table
tr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdMiete /td
td/td
td1065/td
tdzzgl 10% USt./td
/tr
tr
tdBetriebskosten /td
td/td
td154,14/td
tdzzgl 10% USt./td
/tr
tr
tdAutoabstellplatz /td
td/td

td10,88/td
tdzzgl 20% USt./td
/tr
tr
tdUmsatzsteuer /td
td/td
td124,09/td
td/td
/tr
tr
td colspan"4"----------/td
/tr
tr
tdGesamtbetrag /td
td/td
td1354,11/td
td/td
/tr
/table
table
tr
td colspan"4"----------/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td23.97 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdA/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td
td0.78/td
td/td
td/td
/tr

tr
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td
tdA/td
td/td
td/td
/tr
/table

Flächen

Wohnfläche	**80,94 m²**
Kellerfläche	**3,55 m²**
Zimmer insgesamt	**3**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Etage	**6**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**
Balkone	**1**
Balkon-/Terrassenfläche	**10,29 m²**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**ca. 2018**
Zustand	**gepflegt**
Alter	**Neubau**
Keller	**voll unterkellert**
Energietyp	**Neubaustandard**

Sonstiges

Verfügbar ab	**15.09.2024**
Mindest-Mietdauer (Jahre)	**3.0**
Maximale Mietdauer (Jahre)	**5.0**

Ausstattung

Heizungsart	**Zentralheizung**

✓ Personenaufzug

Preise

Gesamtmiete	**1.354,11 €**
Gesamtkosten	**1.354,11 €**
Kaution	**4.100 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
HWB-Wert	**23,90 kWh/(m²*a)**
HWB-Klasse	**A**
fGEE-Wert	**0,78**
fGEE-Klasse	**A**

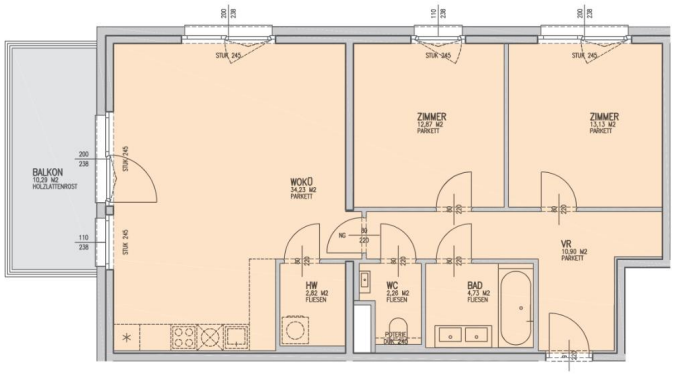
Impressionen













Provisionsfrei Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung im 6. OG mit wunderschöner Küche inkl. Garagenplatz











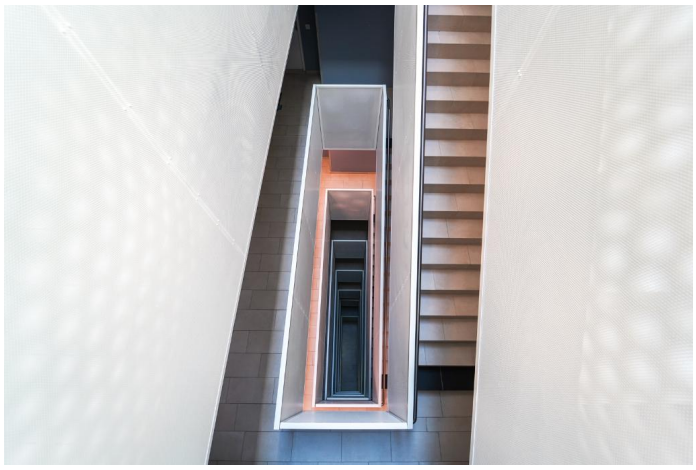


Provisionsfrei Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung im 6. OG mit wunderschöner Küche inkl. Garagenplatz

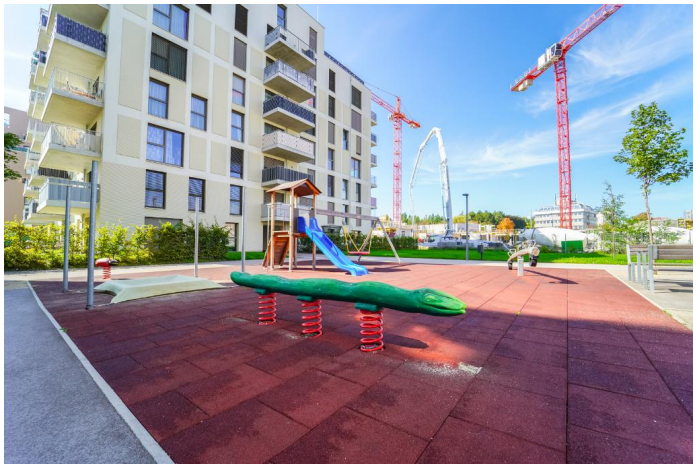


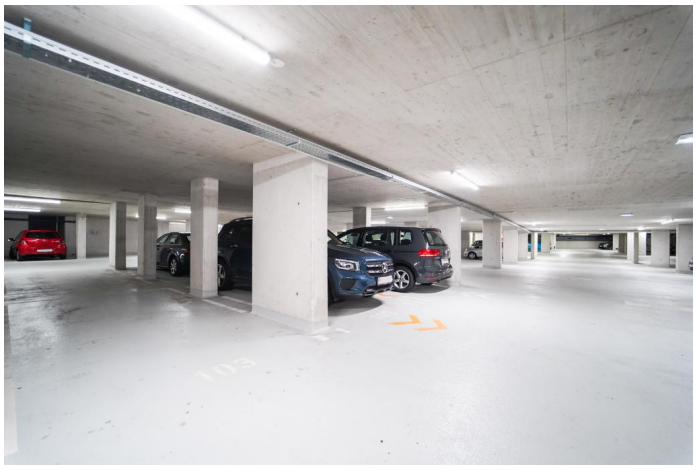












Kontakt

Angelo Dzakula

E-Mail **office@cyh.at**
Telefon **+43 1 720 12 92 11**
Mobil **+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen **www.cyh.at**

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**