





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

<sup>100</sup>/<sub>10</sub>/<sub>04</sub> 3723/2078


Objektnr.

 ca. 2018

Baujahr

 81 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 3

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 m<sup>2</sup> zzgl.() Balkon 10,29 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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

bKautiön:/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

10,88	
zzgl 20% USt.	
Umsatzsteuer	
124,09	
-----	
Gesamtbetrag	
1354,11	
-----	
Heizwärmebedarf:	
23.97 kWh/(m²a)	
-----	
Klasse Heizwärmebedarf:	
A	
-----	
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	
0.78	
-----	

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

## Flächen

Wohnfläche	<b>80,94 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>3,55 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>6</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>10,29 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 2018</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Alter	<b>Neubau</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>
Energietyp	<b>Neubaustandard</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>15.09.2024</b>
Mindest-Mietdauer (Jahre)	<b>3.0</b>
maximale Mietdauer (Jahre)	<b>5.0</b>

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

✓ Personenaufzug

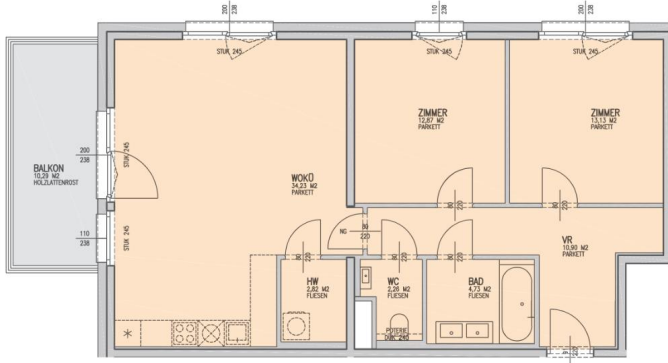
## Preise

Gesamtmiete	<b>1.354,11 €</b>
Gesamtkosten	<b>1.354,11 €</b>
Kaution	<b>4.100 €</b>

## Energieausweis

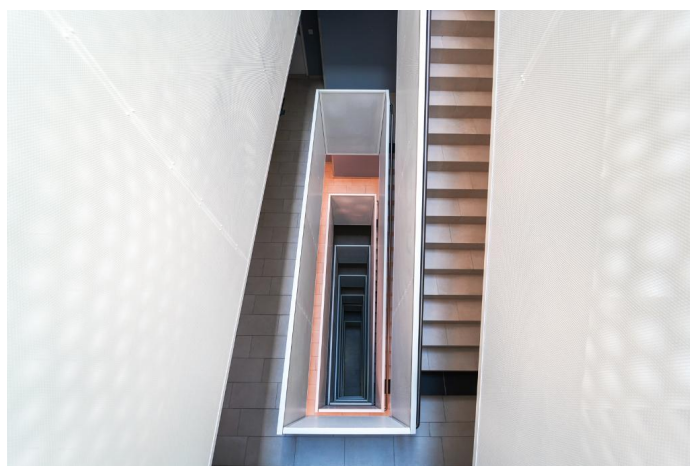
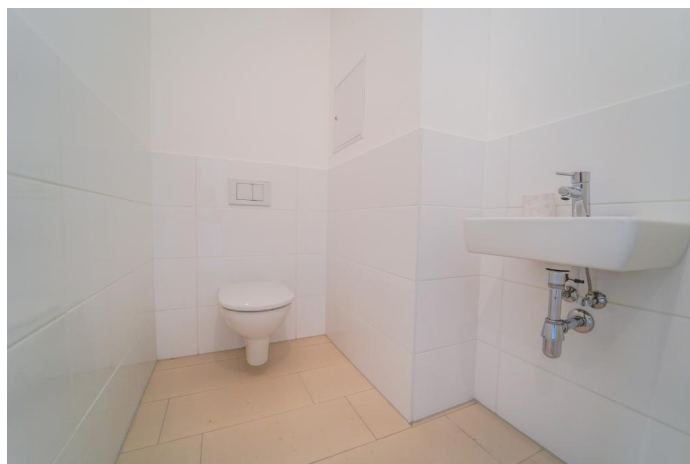
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>23,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>A</b>
fGEE-Wert	<b>0,78</b>
fGEE-Klasse	<b>A</b>

## Impressionen











## Kontakt

Angelo Dzakula



### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

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

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