

Exposé

Wohnung in Wien

Möblierter Erstbezug: Top-Wohnqualität in U1 Nähe



Objekt-Nr. OM-443798

Wohnung

Vermietung: **1.210 € + NK**

Ansprechpartner:
Peter Marik

Pastorstraße 28
1210 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	68,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	139 €	Etage	2. OG
Heizkosten	139 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	278 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top-Wohnqualität ist bei dieser Wohnung kein billiger Werbespruch.

Alle Räume sind getrennt vom Flur aus begehbar. Bad und WC sind getrennt.

Einfach handzuhabende Technik schafft Wohlbefinden.

Fußbodenheizung:

Temperatur im Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer über Thermostat individuell regelbar.

Sonnenschutz schafft Sicherheit und Privatsphäre:

Elektrisch bedienbare Raffstores auf allen Fenstern und Terrassentüren sind Sonnenschutzsysteme die verdunkeln und zusätzliche Sicherheit bieten.

Raumkühlung:

Im Sommer völlig geräuschlos kühle Nächte bei über 30 °C Tagestemperatur genießen. Die Bauteilaktivierung ermöglicht eine nachhaltige, angenehme Raumkühlung, die auf geräuschaktive Klimaanlagebetrieb verzichtet.

Die Seele auf der 9m² großen Loggia baumeln lassen:

das funktioniert zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Ausstattung

Einrichtung

am letzten Stand der Technik voll möbliert.

Heiz- und Kühlsystem

Modern und besonders nachhaltig ist das Heiz- und Kühlsystem dieses Projekts .

Während sie in der kalten Jahreszeit mit ihrer Fußbodenheizung gespeist durch die Wärmepumpe ordentlich auf Temperatur kommt, liefert die Deckenkühlung

im Sommer eine sehr angenehme Form der Erfrischung.

Sonnenschutz

Verdunkeln und sichern:

Raffstores sind Sonnenschutzsysteme mit höchstem Anspruch an Funktionalität, Ästhetik und Langlebigkeit. Sie erhalten neben dem Wärme- und Sonnenschutz auch zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Raffstores aus schienengeführten und strangepressten Aluminiumlamellen mit flüsterleisen Elektroantrieb lassen sich bequem per Funkhandsender steuern, einzeln oder zusammen mit einem einzigen Knopfdruck.

Küche

mit modernen, stromsparsamen Geräten helfen den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und sparen langfristig bares Geld.

Exklusive Sanitärausstattung

Fast 4 (!) Lebensjahre verbringt man im Badezimmer.

Grund genug, diesen Bereich besonders hochwertig mit komfortabler „Walk-In“ Regendusche auszustatten! Armaturen von Hansgrohe, Sanitärkeramik von Villeroy & Boch.

Holz-Alu-Fenster und Balkontüre

Angenehmes Raumklima und Wohngefühl durch die 3-fach-Verglasung der Holz -Alu - Balkontüre und Fenster Made in Austria. Kein Zug, kein Lärm - einfach nur gut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Abstellraum

zur Wohnung gehört ein 8m²großer XXL-Abstellraum im Keller

Lift

Ein großzügiger Aufzug, der von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss führt, bietet ein hohes Maß an Komfort und Barrierefreiheit.

Technik

- Luft- Wasser Wärmepumpe

nachhaltige Energieversorgung ohne Gas und ohne fossile Brennstoffe

- Fotovoltaik

partielle Stromversorgung der Allgemeinbereiche

Lage

Ausrichtung der Wohnung in einen Innenhof welcher an das Nachbargrundstück angrenzt. Ausgezeichnete Infrastruktur, in nur 5 Minuten ist man fußläufig bei der U1 und findet dort Supermärkte, Bäcker einige Restaurants, Apotheke, Post, Banken und Kindergärten. Auch Schulen befinden sich im Umfeld.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



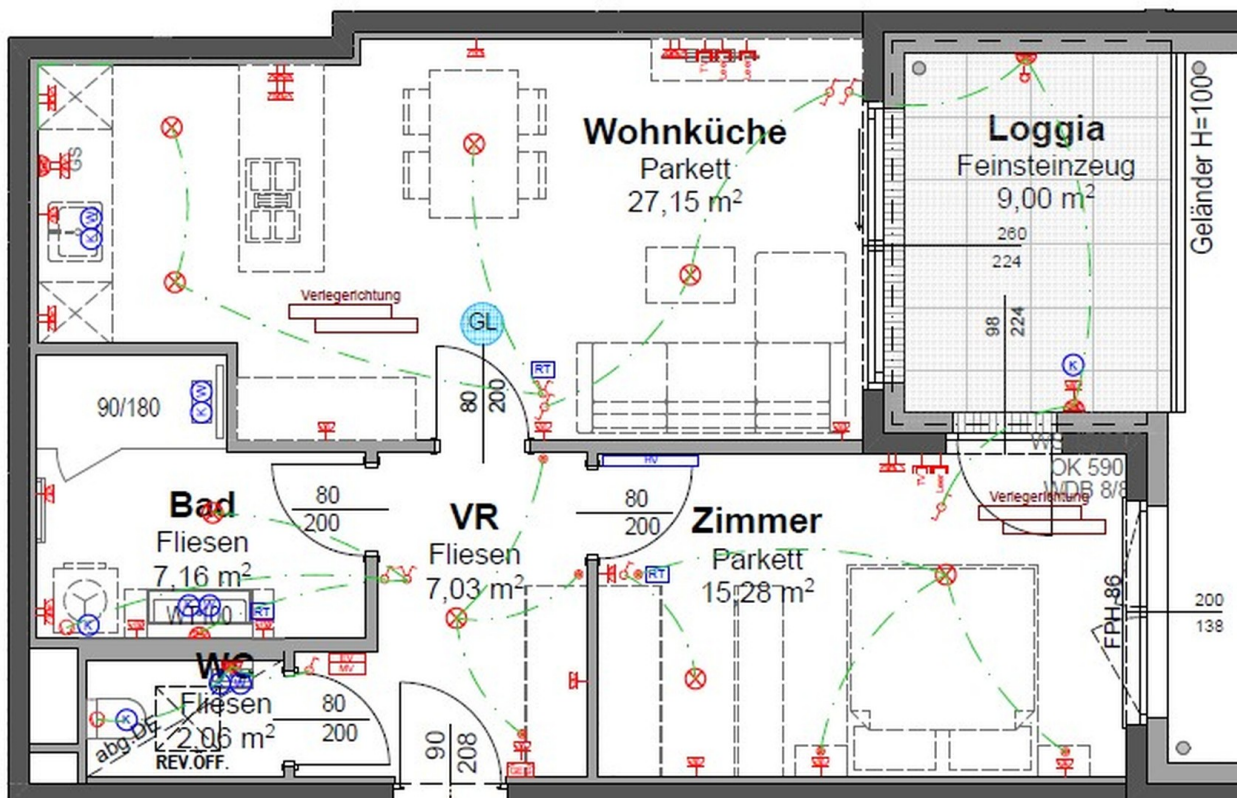
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

General Information

Rental fee:

Main rent (value-protected):	EUR 1.100,00
advance payment of operating costs	
<u>without heating, hot & cold water</u>	<u>EUR 134,20</u>
	EUR 1.234,20
<u>add 20 % VAT</u>	<u>EUR 123,42</u>
total cross rent:	EUR 1.357,62

Description:

Type: Apartment fully furnished

Address: Vienna, 21st district ZIP 1210, Pastorstraße 28 Top 22

Contract duration: max. 5 years

Living Area: 68m² includes a 11m² loggia plus 8m² storage room in the basement.

Deposit: EUR 4.500,00

No commission - private rent

Floor: 2nd / lift available

building condition: like new

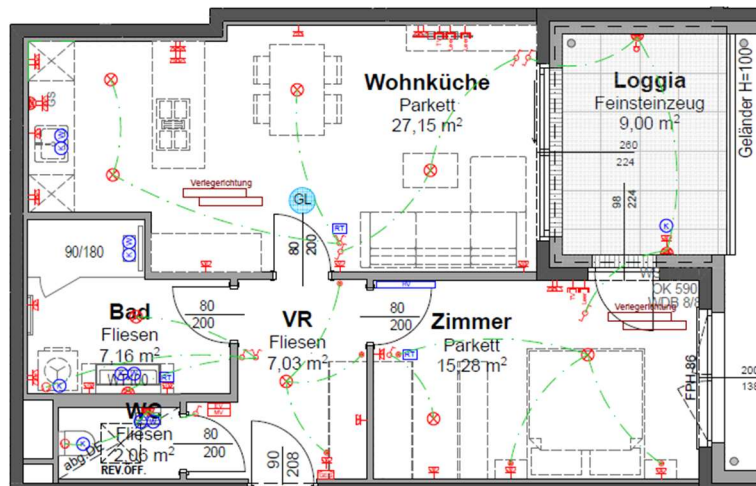
Available from: immediately

Year of construction: 2023

Energy certification:

Overall energy efficiency factor $f_{GEE,RK}$ 0.73, heating energy demand HWB Ref. RK 25.60

The total usable area is 68m².



Location and Infrastructure

- 5 minutes walking distance to a U1 tube station
- Shops for daily needs near the U1 station

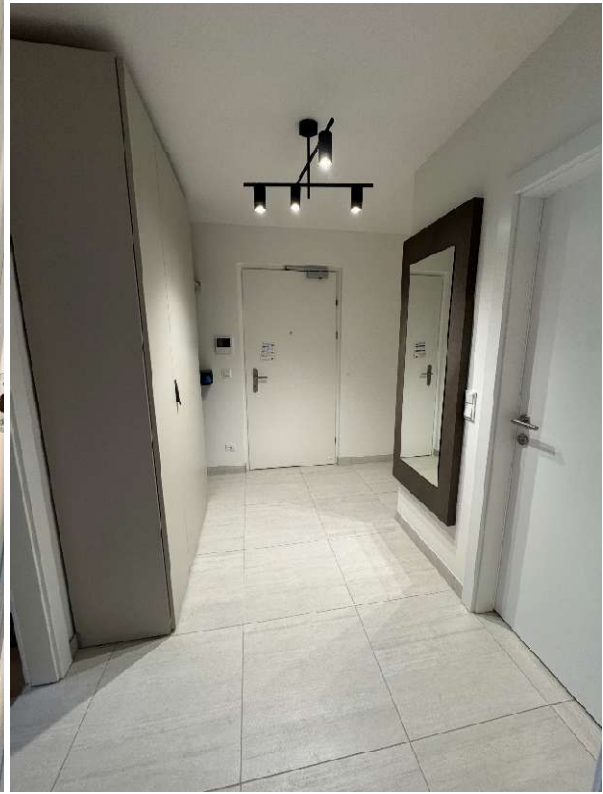
landlords contact details: Peter Marik +43 699 189 51721 mail: p.marik@icloud.com

Apartment description - Vienna Pastorstraße 28 – 2nd floor T22

View into a courtyard and the adjacent neighboring property.



Apartment description - Vienna Pastorstraße 28 – 2nd floor T22



landlords contact details: Peter Marik +43 699 189 51721 mail: p.marik@icloud.com

Apartment description - Vienna Pastorstraße 28 – 2nd floor T22



landlords contact details: Peter Marik +43 699 189 51721 mail: p.marik@icloud.com

Apartment description - Vienna Pastorstraße 28 – 2nd floor T22



Equipment highlights

Furnishings

state-of-the-art, fully furnished.

Heating and cooling system

The heating and cooling system of this residential building is modern and particularly sustainable. While in the cold season it gets up to a decent temperature with its underfloor heating powered by the heat pump, the ceiling cooling provides a very pleasant form of refreshment in the summer.

Sun shading system

Darken and secure:

Venetian blinds are sun protection systems that meet the highest standards of functionality, aesthetics, and durability. In addition to heat and sun protection, they also offer added comfort and security. Venetian blinds made of rail-guided and extruded aluminium slats with whisper-quiet electric drive can be conveniently controlled via radio remote control, individually or together with a single push of a button.

Kitchen

Using modern, energy-saving devices helps reduce the ecological footprint and saves real money in the long run.

Exclusive bathroom fittings

We spend almost 4 (!) years of our lives in the bathroom. Reason enough to equip this area with a particularly high-quality, comfortable "walk-in" rain shower! Fittings by Hansgrohe, sanitary ware by Villeroy & Boch.

landlords contact details: Peter Marik +43 699 189 51721 mail: p.marik@icloud.com

Apartment description - Vienna Pastorstraße 28 – 2nd floor T22

Wall and floor tiling

Porcelain stoneware tiles in the size 60 x 60cm are laid in the entrance hall, WC, bathroom and shower.

Floor coverings with real wood floorboards

Exclusive oak and real wood country house floorboards.

Wood-aluminum windows and balcony door

A pleasant indoor climate and living experience thanks to the triple glazing of the wood-aluminium balcony door and windows, made in Austria. No drafts, no noise – simply good.

Storage room

The apartment includes an 8m² XXL storage room in the basement.

Elevator

A spacious elevator, leading from the underground parking garage to the top floor, offers a high level of comfort and accessibility.

Technology

- *Air-Water Heat Pump*
Sustainable energy supply without gas and without fossil fuels
- *Photovoltaics*
partial power supply to the common areas