

Exposé

Wohnung in Wien

Gepflegte 2 Zimmer- Vorsorgewohnung in unmittelbarer Nähe zur U3 Station Kendlerstrasse



Objekt-Nr. OM-447402

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Johann Slauf

Adolf Czettel Gasse 9
1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	47,14 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	52,59 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der moderne Neubau wurde 2028 frei finanziert errichtet. Damit ist man bei der Gestaltung der Miete flexibel.

Es wurde Wert auf hohen Qualitätsstandard gelegt.

Ausstattung

Das Gebäude wurde 2018 errichtet und hat einen hohen Qualitätsstandard.

Beheizt bzw. im Sommer gekühlt, werden die Wohnungen mit Bauteilaktivierung! Heizungsrohre in der Decke!

Fernwärme sorgt für die Heizung im Winter, ein großes Kühlaggregat bringt angenehme Kühle in die Wohnungen.

Bei Bau wurde ein Sicherheitskonzept umgesetzt: Elektronische Zutrittskontrolle und Videoüberwachung in allen Allgemeinbereichen, Eingangsbereich, Fahrradabstellraum, Kellerabteile, Kinderspielraum und in der Garage!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es gibt eine sehr nette Hausgemeinschaft!

Lage

Das Objekt befindet sich in einer Sackgasse in unmittelbarer Nähe zur U3 Station Kendlerstraße!

Mit der U3 ist man in 12 Minuten am Stephansplatz, 7 Minuten zum Westbahnhof.

Die Wohnung ist Süd-Westseitig gelegen und sehr hell. In der Adolf Czettel Gasse wurden von der Bezirksvertretung einige Bäume gepflanzt und Grünbeete errichtet.

Vom Gebäude ist man in wenigen Minuten im Naherholungsgebiet Wienerwald, Jubiläumswarte, Steinhofgründe und Ottakringer Bad.

Im Nahbereich gibt es ausreichend Gastronomie: Wiener Küche, Italienisch, Asiatisch und Freizeiteinrichtungen: Fit Inn, Racket World und Die Sportanlage auf der Schmelz sowie mehrere Sportplätze.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Schlafcouch



Essplatz und TV

Exposé - Galerie



Vorzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC separat

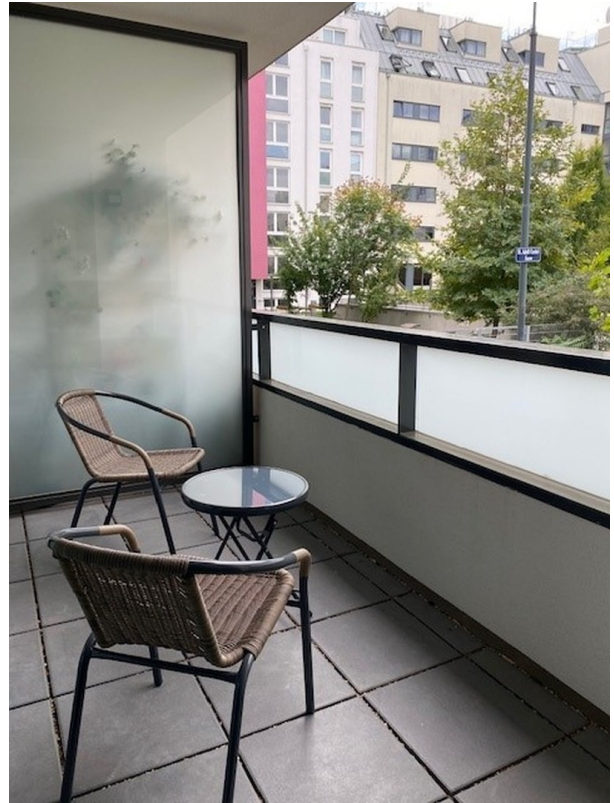


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmerschränke



Loggia



Bauteilaktivierung

Exposé - Galerie



Sicherheitskonzept



Entfernung zu U3

Exposé - Galerie



Bäume und Begrünung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Adolf-Czettel-Gasse 9/Top 19, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3004

Moderner 2 Zimmer Erstbezug mit Loggia im Neubau



Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

Geschäftsführender Gesellschafter beh. konz. Immobilientreuhänder

+43 2231 61926

office@fh-real.at

+436645541274

www.fh-real.at

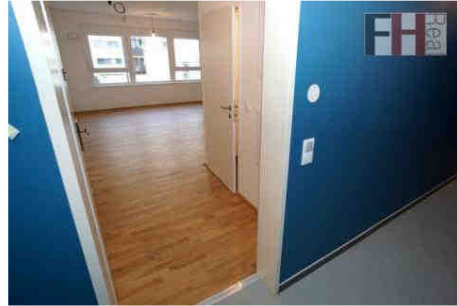
FH-Real GmbH

Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



Moderner 2 Zimmer Erstbezug mit Loggia im Neubau



Lage

U3 Kendlerstraße

Beschreibung

Im aufstrebenden Teil des 16. Wiener Gemeindebezirks wurde eben erst dieses moderne Neubauwohnhaus an die neuen Eigentümer übergeben.

Insgesamt befinden sich 53 Wohnungen in dem in einer Sackgasse gelegenen Haus, die sich auf 5 Stockwerke verteilen. Neben der Umsetzung neuester bautechnischer Standards, wie im heutigen, modernen Neubau üblich, wurde hier den Themenbereichen Sicherheit und Komfort besonderer Wert gewidmet.

Dementsprechend werden alle Wohnungen mittels Fernwärme und Bauteilaktivierung (Decke) zentral und komfortabel beheizt und im Sommer auch gekühlt. Die Feinabstimmung des Wohnklimas bleibt natürlich den einzelnen Bewohnern nach wie vor selbst mittels Thermostatsteuerung vorbehalten. Wartungskosten von Gasthermen oder sonst. Kleinheizungen entfallen somit komplett, der Wegfall von Heizkörpern schafft wertvollen Platz und ermöglicht eine optimale Raumnutzung.

Die Kosten von Heizung und Warmwasser werden einmal jährlich mit den monatlichen Akkontozahlungen durch die Hausverwaltung abgerechnet. Eine integrierte Wohnraumlüftung sorgt für den korrekten Luftaustausch.

Zur Sicherheit der Bewohner wurde ein maßgeschneidertes Sicherheitskonzept mit Chipkarten für den Zutritt zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Eingangstor, Keller, Fahrradraum und Garage), Anbindung an einen professionellen Wachdienst, Notrufeinrichtungen und Videoüberwachung umgesetzt. Dadurch wird das Sicherheitsempfinden der Hausbewohner und der Schutz deren Eigentums bestmöglich gewährleistet.

Die angebotene Wohnung ist eines von insgesamt 15 Apartments, die zur Vermietung im Erstbezug freistehen, und liegt im 2. Obergeschoß. Als besonderes Ausstattungsmerkmal besitzt das Objekt eine ca. 5 m² große Loggia für entspannenden Aufenthalt an warmen Tagen im Freien.

Die westseitige Ausrichtung in die Sackgasse, die zur Wohnanlage führt, sorgt für ein sonniges, helles Wohngefühl

FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



und bietet absolute Ruhelage. Stadtlärm ist trotz der perfekten Infrastruktur und urbanen Lage keiner mehr zu hören, keinerlei Durchzugsverkehr stört die persönliche Ruhe. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Merkur, Billa, Apotheke,...) sind in wenigen Minuten Fußweg sehr gut zu erreichen, die öffentliche Anbindung durch die in 2 Minuten Fußweg befindliche U 3 Station Kendlerstraße (in nur ca. 15 min. in die Innenstadt!) und die Straßenbahn Linie 10 ist in idealer Form vorhanden. Für Erholung und Entspannung sorgen der nahe Club Danube, das Fit-Inn Fitness Center sowie 3 Sportplätze. Für Kinder befinden sich insgesamt gleich 5 Schulen und mehrere Kindergärten im Umkreis..

Auf 47,14 m² Wohnfläche findet sich durch die durchdachte Konzeption der Flächen genug Raum, um modernen Wohnkomfort zu genießen. Neben dem zum Küchenbereich offenen Wohnzimmer mit ca. 25 m² sorgt ein ca. 13 m² großes Schlafzimmer für eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit.

Die Einbauküche, ist natürlich mit den obligatorischen Elektrogeräten (Herd mit Backrohr und Ceranfeld mit Induktion, Geschirrspüler, Kühlschrank mit großem Tiefkühlbereich) ausgerüstet.

Das ca. 5 m² große Bad ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne und einem elektrischen Handtuchheizkörper ausgestattet. Das WC ist vom Bad getrennt und ebenfalls mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Nassräume sind durchgehend mit modernen, keramischen Belägen im Großformat ausgeführt, die Wohnräume verwöhnen mit einem wertigen Echtholzparkett.

Zusätzlichen Stauraum bietet noch das ebenso in das Sicherheitskonzept integrierte Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 3 m².

Auf Wunsch stehen im Haus derzeit auch noch Garagenplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Alternativen zu dieser Wohnung mit ähnlicher Wohnfläche sind im Haus derzeit noch weitere Objekte vorhanden und können auf Anfrage gerne zugesendet werden. Für einen schnellen Überblick finden Sie im Exposé´ auch eine Aufstellung der restlichen Apartments, die auch im Erstbezug vermietet werden.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns vorab Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen gerne Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 zur Verfügung.

Exposé - Grundrisse



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 47,14 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,45 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Etage:	2. Etage	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fernwärme
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2017
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.11.2027
		HWB:	A 24,41 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,74

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Schallschutzfenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Fernwärme	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	Sicherheitskamera
Räume:	Trennwände Gipskarton	Serviceleistungen:	Wachdienst

Exposé - Grundrisse



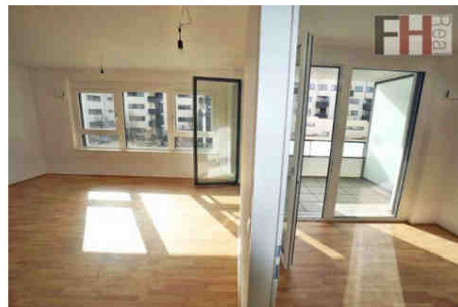
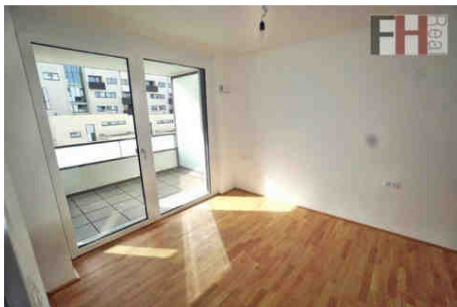
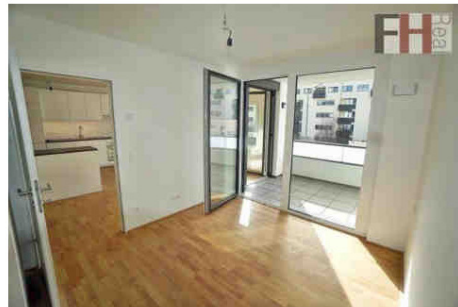
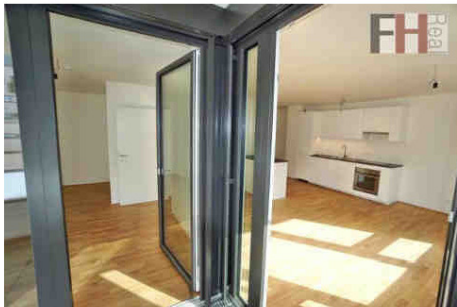
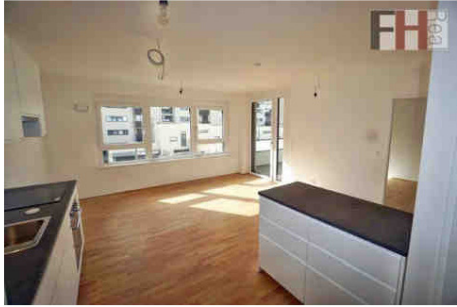
Preisinformationen

Gesamtmiete:	741,04 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	578,49 €	Provision:	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Betriebskosten:	76,37 €		
Heizkosten:	47,96 €		
Sonstiges:	18,81 €		
Umsatzsteuer:	76,96 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	798,59 €		

Exposé - Grundrisse

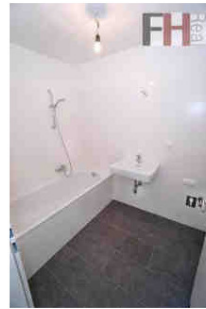
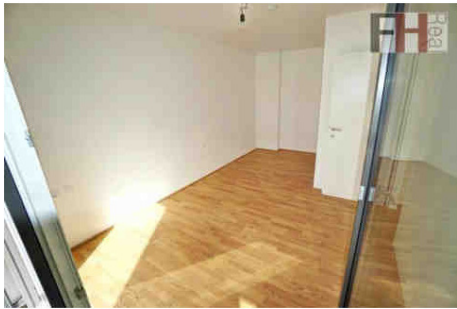
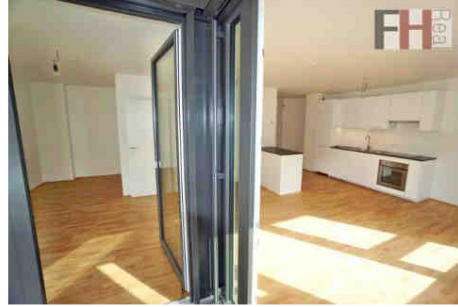
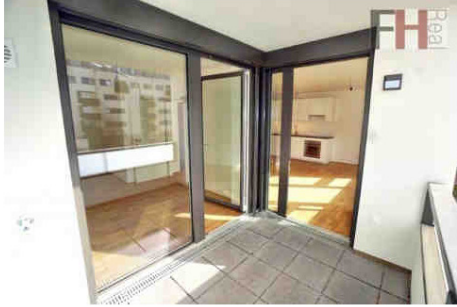


Weitere Fotos



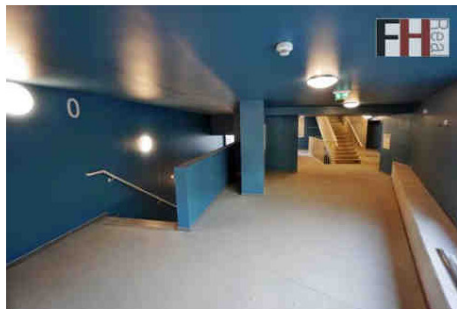
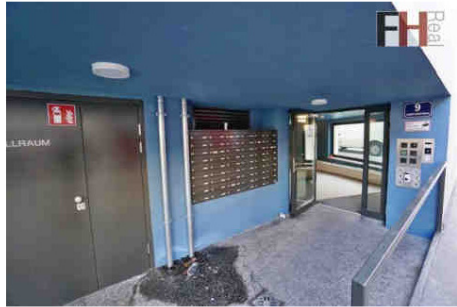
FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT 11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



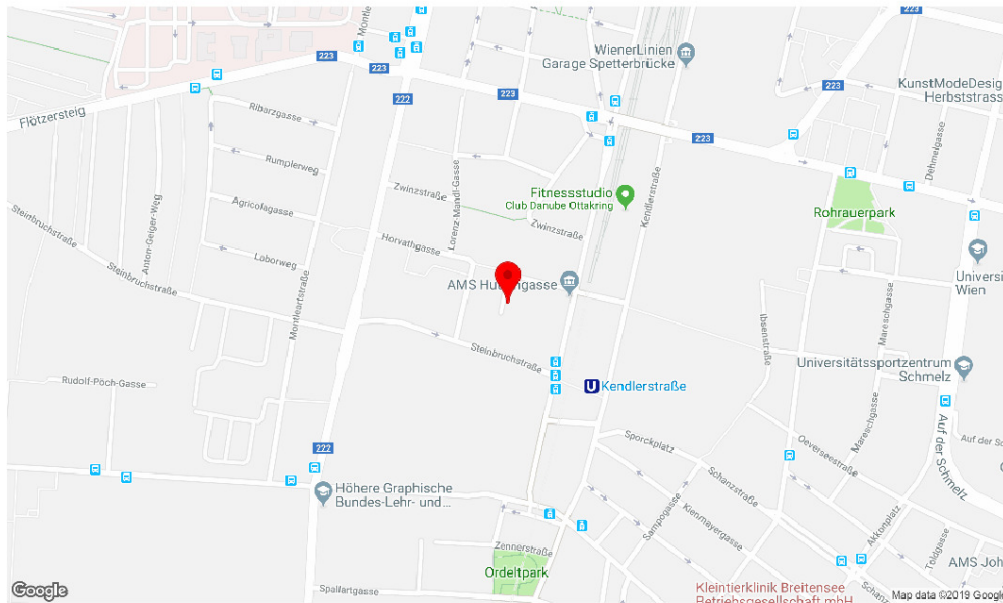
FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



Lage

Adolf-Czettel-Gasse 9/Top 19, 1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	450 m
Apotheke	125 m
Krankenhaus	825 m
Klinik	3.100 m

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	575 m
Einkaufszentrum	1.225 m

Verkehr

Straßenbahn / Bus	125 m
U-Bahn	625 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	5.350 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	375 m
Universität	2.400 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Bank	725 m
Post	425 m
Polizei	1.025 m
Geldautomat	2.850 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT 11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



Plan



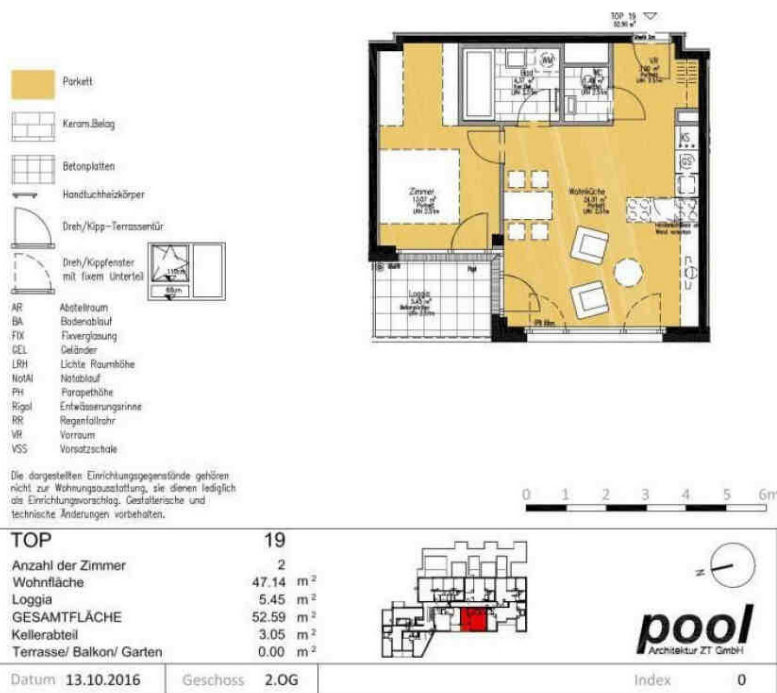
FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
IBAN: AT 11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at

Exposé - Grundrisse



Plan

Wohnhausanlage
Adolf-Czettel-Gasse 9 - 1160 Wien



FH-Real GmbH Hauptplatz 10/3, 3002 Purkersdorf, +43 2231 619 26
 IBAN: AT 11 1630 0001 3020 2624, BIC: BTVAAT22, UID: ATU67971545, FN: 397148t, LG St. Pölten
www.fh-real.at, office@fh-real.at