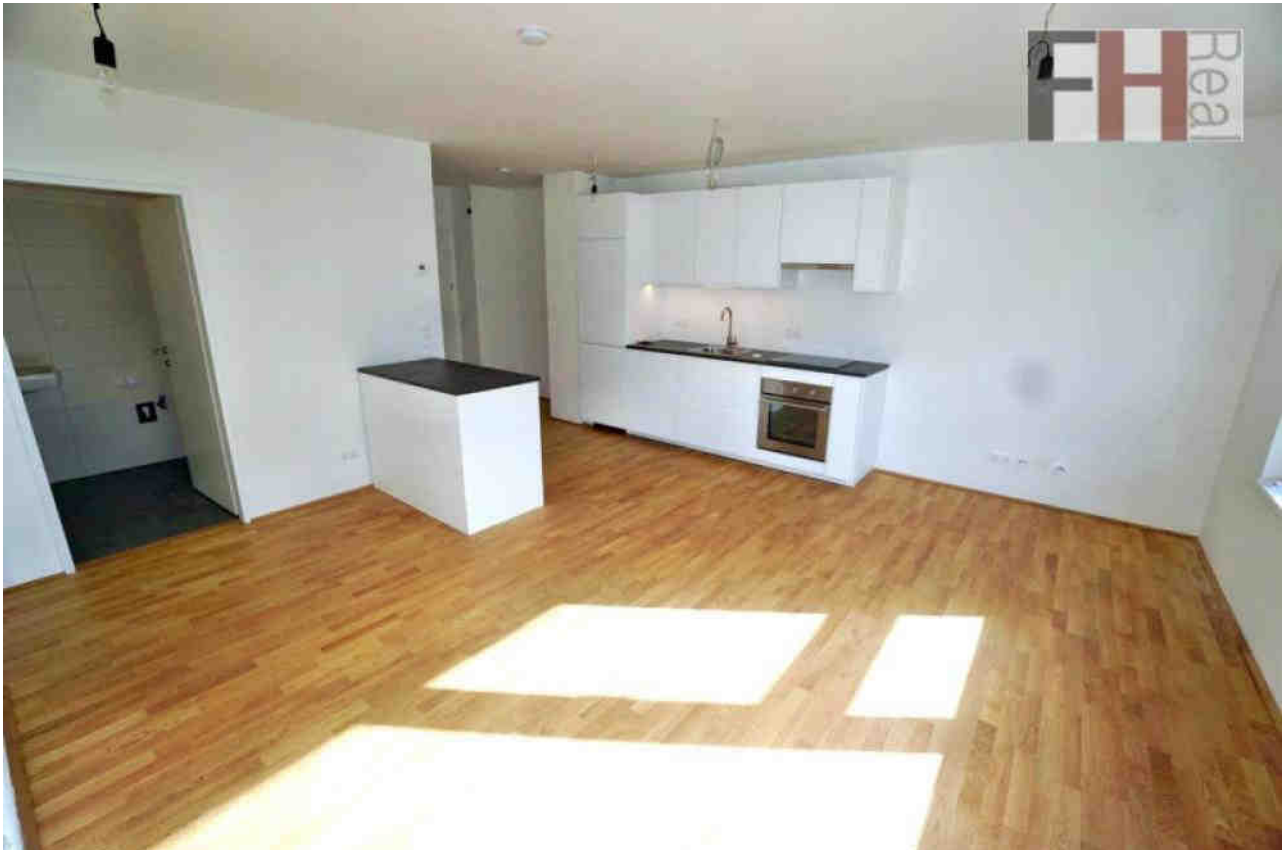


# Moderner 2 Zimmer Erstbezug mit Loggia im Neubau



Ihr Ansprechpartner

**Mag. Michael Baumgarth**

Geschäftsführender Gesellschafter beh. konz. Immobilitentreuhänder

+43 2231 61926

office@fh-real.at

+436645541274

www.fh-real.at

## 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 m<sup>2</sup> 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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sorgt ein ca. 13 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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](mailto:office@fh-real.at), weiterführend steht Ihnen gerne Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 zur Verfügung.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 47,14 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,45 m <sup>2</sup>	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:	<b>A</b> 24,41 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,74

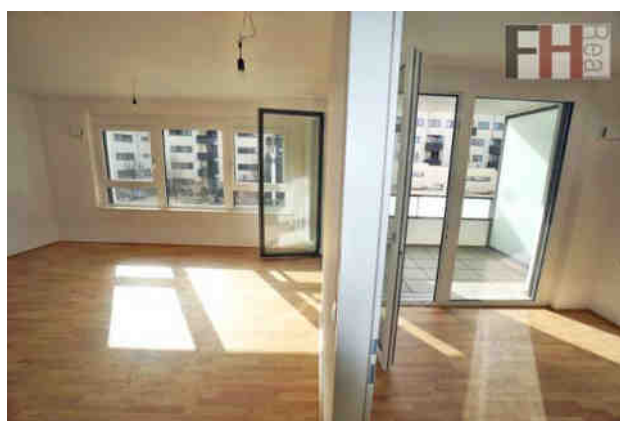
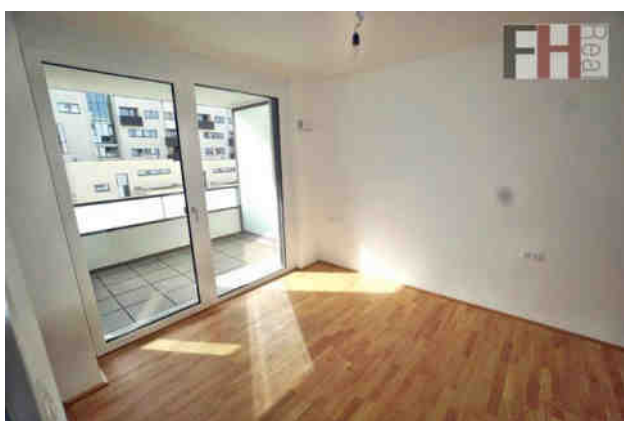
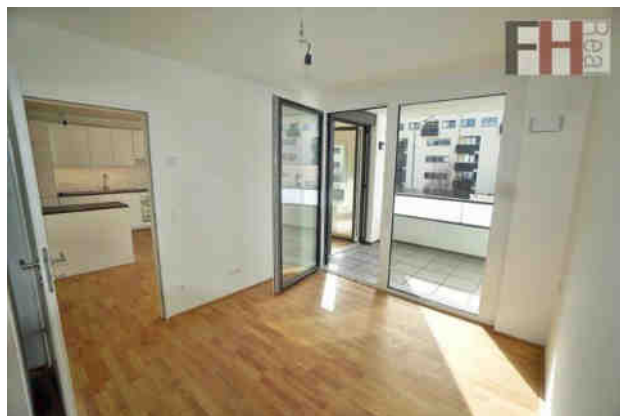
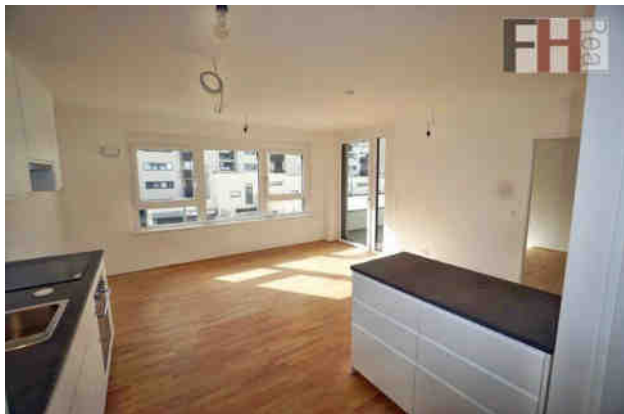
## Ausstattung

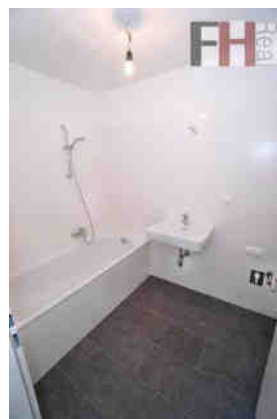
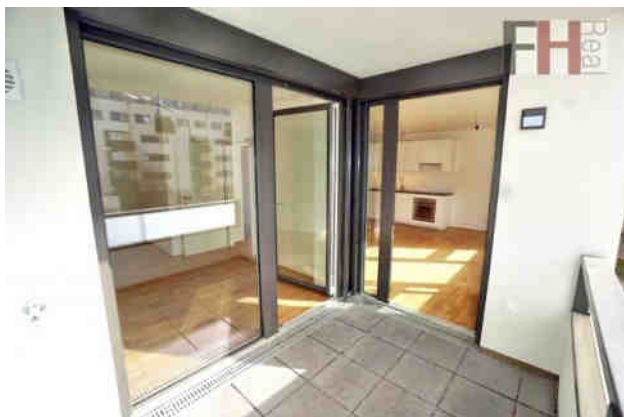
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Schallschutzfenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befehung:	Fernwärme	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Mechanische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

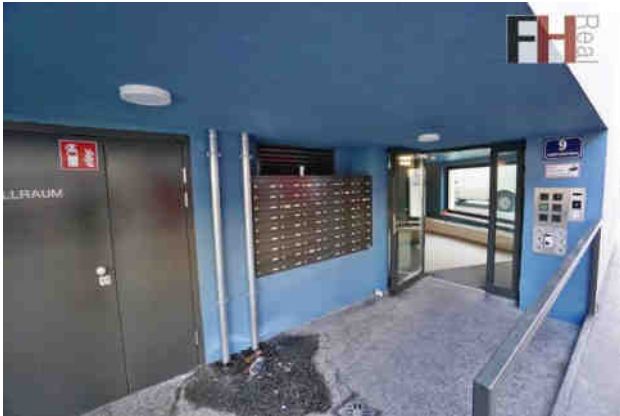
## Preisinformationen

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 €		

## Weitere Fotos









## 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

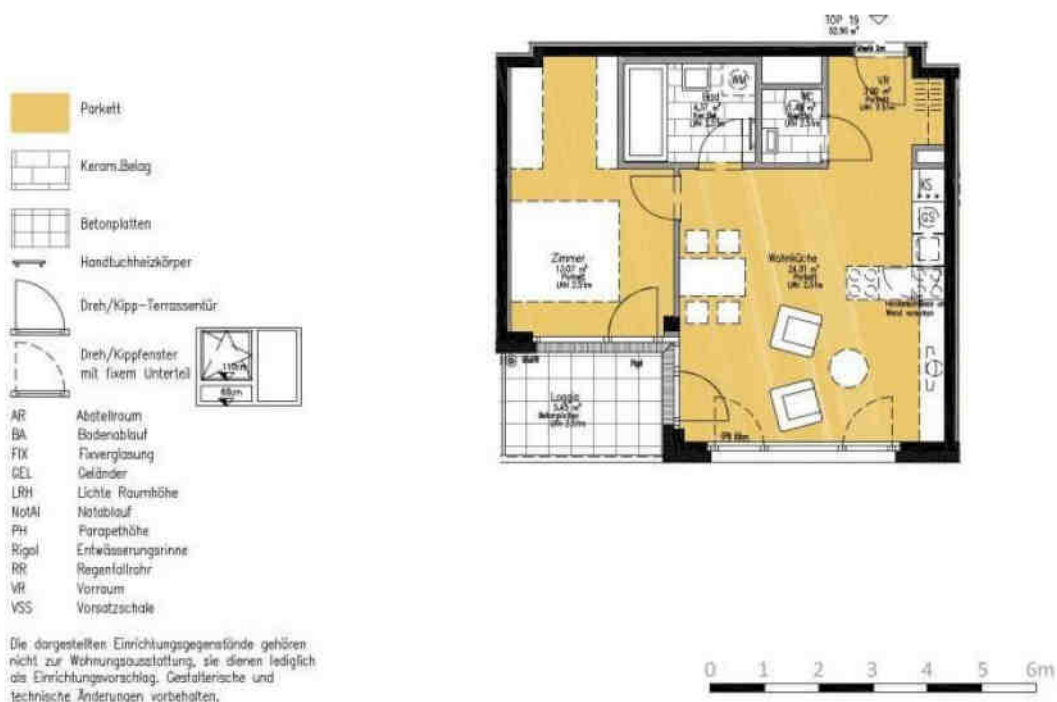
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



# Plan

## Wohnhausanlage Adolf-Czettel-Gasse 9 - 1160 Wien



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten.

<b>TOP</b>	<b>19</b>		
Anzahl der Zimmer	2		
Wohnfläche	47.14 m <sup>2</sup>		
Loggia	5.45 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>52.59 m<sup>2</sup></b>		
Kellerabteil	3.05 m <sup>2</sup>		
Terrasse/ Balkon/ Garten	0.00 m <sup>2</sup>		
Datum	13.10.2016	Geschoss	2.OG
			Index 0

