

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29
 ☎ +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ preissl@immovos.at

Datum: 20. 01. 2022

WEIHNACHTSGESCHENK - PREISREDUKTION - ENTSPANNT WOHNEN IM GRÜNEN RODAUN - FREIFLÄCHE, KOMPLETTKÜCHE, GARAGE - SOFORT BEZIEHBAR!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	41248
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23., Liesing
Ort:	Wien 23., Liesing
Lage:	Kerngasse
Verkehrsanbindung:	Linie 60, Bus 60A
KOSTEN	
Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 1.249,99
Miete (ex. USt):	€ 968,84
Betriebskosten (ex. USt):	€ 167,52
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.249,99
enthaltene USt:	€ 113,63
Kaution:	3 BMM bzw. nach Vereinbarung
Provision:	2 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	83,76 m ²
Balkon Fl. ca.:	9,45 m ²
Kellerfläche ca.:	2,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	15 Jahr(e)
Mietdauer Min:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2018/2021
Zimmer:	3
Geschosse:	3
Stockwerk:	1. Stock

Sofort verfügbare 3 Zimmer-Familien-Wohnung als hochwertiger Erstbezug mit Innenhof-Terrasse

Wohlfühl-Flair mit sonniger Freifläche in einem barrierefreien Neubau-Projekt mit Garagenplatz und Komplett-Küche

Zahlreiche Pluspunkte erwarten Sie bei dieser Wohnung im 1. Stock mit Innenhoflage:

- ein optimaler Grundriss mit 2 (Schlaf)zimmern - ca. 12,3 m² und ca. 13,57 m² + ca. 3,84 m² Schrankraum
- ein offener Wohnbereich mit Komplett-Küche von ca. 35,3 m² + Ausgang auf den Balkon
- eine dezente Einbauküchen in matt-weiß/dunkelgrau mit Edelstahlgeräten von Leonard (Marke von Electrolux)
- sonniger Balkon ca. 9,45 m² direkt vor dem Wohnbereich mit Camper, Außenleuchte und FR-Steckdose
- Weitzer-Eiche-Parkettböden
- geräumiges Tageslicht-Bad mit Wanne, Doppel-Waschplatz, u. WM-Anschluss, Platz für Dusche vorhanden
- zeitlose geschmackvolle Bäder/WCs: Markenartikel von Geberit und Hansgrohe (Armaturen)
- sep. WC mit Waschbecken + sep. Abstellraum
- Fußbodenheizung, zentrale Steuerung mit Zeit-Programm im Wohnraum
- Vorraum mit Tageslicht und ausreichendem Platz für Schränke
- Eingangstür der Widerstandsklasse 3 von DANA, Video-Gegensprechanlage

Stellplätze	9
Tiefgarage:	
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz.	29
Wohneinheiten:	
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung Fernwärme Fussboden
Heizwärmebedarf:	37,8 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,76
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

Ausstattung: Abstellraum, Barrierefrei, Einbauküche, Küche offen, Lift, Keller, Tiefgarage, Kabel Sat TV, Fahrradraum, Isolierfenster;

- Fernwärme-Zentralheizung, keine Thermenwartung

Das gesamte Neubau-Projekt bietet auf 3 Geschoß-Ebenen nur noch wenige Miet-Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern und jeweils eigener Freifläche mit Garten/Terrasse, Loggia/Balkon oder Dachterrasse. Alle Freiflächen mit entweder Ost/West- oder Südausrichtung.

Durchdachtes Design der Freibereiche, auch in Form zwei einander schützender Baukörper, die einen Innenhof bilden - so wird für die künftigen Mieter eine private und exklusive Atmosphäre geschaffen. Hochwertige und solide Ausführung des gesamten Bauprojektes.

- Neubau mit 2 barriere-freien Zugängen zum Lift und den Wohnungen

- derzeit noch 9 Stellplätze in der Hausgarage bei Bedarf zu EUR 95,- brutto pro Monat/STP anmietbar

- Gas-Zentralheizung mit individueller

Verbrauchsmessung und Abrechnung

- versperrter Fahrrad- /Kinderwagenabstellraum sowie Einlagerungsräume im trockenen Keller

- rascheste Anbindung an den öffentlichen Verkehr,

Haltestellen der Linien 60 und 60A im direkten Umfeld

- nur 4 Stationen und ca. 5 min. bis Bahnhof Liesing

oder 3 Station bis Shoppingmall Riverside (zu Fuß erreichbar)

Einkaufen entlang der nahen Ketzergasse mit Filialen von Billa, Spar, Apotheke, Tierarzt, Trafik, Coiffeur, Kosmetiksalon, Heurigenbetrieb, Fahrrad-Fachbetrieb, ital. Restaurant, etc. - nur wenige Minuten mit dem Rad

Die Einkaufsmall Riverside und der Liesinger Platz um den Bahnhof sind mit dem Fahrrad in ca. 3 min oder mit dem Bus 60A in ca. 5 min. erreichbar, dort finden Sie alle üblichen Geschäfte für die Erledigung Ihrer Einkäufe, zahlreiche Arztpraxen, Volksschule/Kindergarten oder das Liesinger Bad.

Fertigstellung und Besichtigungsmöglichkeit: ab sofort, die Fertigstellung ist Ende August erfolgt

Bezugstermine nach Vereinbarung ab sofort möglich

Mietdauer von 5 bis 15 Jahren befristet; den Mietvertrag erstellt die Hausverwaltung.

Gerne senden wir Ihnen die Ausstattungsbeschreibung und die Pläne der Einheiten zu!

Bitte geben Sie uns Ihre Emailadresse und Ihre Kontaktdaten bekannt, für telefonische Anfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Aufgrund der laufenden geschäftlichen Tätigkeit und des Umfangs der zu vermittelnden Objekte dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

+++++

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir

Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.





