

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Doris Mochty

☎ +43 664 / 30 15 099

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ mochty@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

ERSTBEZUG "SOPHIE`S GÄRTEN" WUNDERSCHÖNE 3 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA UND GARTENOASE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45662
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 14.,Penzing
Ort:	Wien 14.,Penzing
Lage:	MAUERBACH
Verkehrsanbindung:	BUS 450

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 1.790,00
Miete (ex. USt):	€ 1.414,27
Betriebskosten (ex. USt):	€ 213,00
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 1.790,00
enthaltene USt:	€ 162,73
Kaution:	5670
Provision:	provisionsfrei bei privater Wohnnutzung

Dieses 2023 fertiggestellte Wohnprojekt an der Mauerbachstraße ist von der natürlichen Schönheit inspiriert und bietet höchste Wohnqualität entlang des Mauerbachs.

Die zur Vermietung stehende 3 Zimmer Wohnung (91m²) mit Loggia (7m²) befindet sich im 1. Stock und ist ideal für Paare oder Familien geeignet. Von der Loggia und den bodentiefen Glasfronten aus genießt man einen ungestörten Blick in die Natur. Die hellen Räume in Verbindung mit dem Echtholzparkett schaffen die besten Voraussetzungen für ein harmonisches Wohngefühl. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Alle Räume sind mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien und manuell bedienbaren Innenrollos ausgestattet.

Die neue, stilvolle Küche ist in den Wohnraum integriert und bietet höchsten Komfort.

Zur Wohnung gehört eine kreisrunde, abschließbare Gartenoase, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, darunter Gemüseanbau, Obstgarten, Grillen,

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	91,34 m ²
Gartenfläche ca.:	80,00 m ²
Loggia Fläche ca.:	7,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2023
Zimmer:	3
Stockwerk:	1
Stellplätze	1
Carport:	
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	30,0 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,70
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Parkplatz	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓
Carport	✓
Rolladen	✓

Entspannen im Liegestuhl und vieles mehr.

Raumaufteilung:

Vorzimmer
Abstellraum
Wohn-Esszimmer-Küche
2 Schlafzimmer
Toilette
Badezimmer
Loggia

Die Wohnung und das Wohnprojekt verfügt über zahlreiche Annehmlichkeiten:

ein privater kreisrunder Eigengarten ist der Wohnung zugeordnet und bietet Platz zum Garteln und Verweilen
Fußbodenheizung
Eichenparkettboden
voll ausgestattete Küche mit Elektrogeräten, Dunstabzugshaube und Lichtdämmung
3 Fach-Isolierverlasung mit Alu-Deckschale
beheizbarer Handtuckrockner
Sicherheitstüre
elektr. Außenjalousien programmierbar
Gegensprechanlage
Großzügiges Kellerabteil
Sicherheitstüre
Photovoltaik Anlage auf dem Dach
Energieeffiziente Pelletsheizung
Hauseigener Brunnen zur Bewässerung des Eigengartens
Autoabstellplatz Carport (Vorrichtung für E-Auto vorhanden)
Eigengarten absperrbar

Lage und öffentlicher Verkehr:

Mit der Natur vor der Haustüre und nur 30 Minuten Fahrzeit in die Innenstadt erleben Bewohner von Sophie`s Gärten eine perfekt Symbiose aus Stadtleben und Landleben.

Die Bushaltestelle der ÖBB 450 befindet sich direkt vor der Haustüre und bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Wien Hadersdorf ist in 5 Minuten per Bus erreichbar. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten wie Wandern im Wienerwald, Mountainbiken und Picknicken auf der Sophienalpe ein. Sämtliche Nahversorgung bietet das nahegelegene Auhofcenter!

5 min Busfahrt Wien-Hadersdorf
10 min Busfahrt Wien-Hütteldorf
6 min Autofahrt Auhofcenter
1 min Fußweg Stadtwanderweg

Ein Energieausweis wird vorgelegt: HWB 30 fGEE 0,70

Ein überdachter Autoabstellplatz -zzgl. 100 EUR und ein großzügiges Kellerabteil sind im Mietpreis inkludiert. Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch und separat verrechnet.

Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne telefonisch oder per mail zur Verfügung.

Doris Mochty
06643015099
mochty@immovos.at





