

Exposé

Wohnung in Wien

Geschmackvoll eingerichtete 2 Zimmerwohnung mit Deckenkühlung, 2 Minuten zu U3 Station Kendlerstraße



Objekt-Nr. **OM-333174**

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Johann Slauf
Telefon: +43 664 2035070
Mobil: +43 664 2035070

Adolf Czettel Gasse 9
1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	54,58 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Heizkosten	57 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	57 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Loggia im Neubau, mit Deckenkühlung und elektronischen Sicherheitskonzept. Im aufstrebenden Teil des 16. Wiener Gemeindebezirks wurde dieses moderne Neubauwohnhaus errichtet. Auf Sicherheit und Komfort wurde hier besonders großen Wert gelegt. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und wird auf 3 Jahre befristet. Zudem ist sie im sehr guten Zustand (neuwertig). Durch die durchdachte und perfekt eingeteilte Wohnraumkonzeption lässt sich modernen Wohnkomfort genießen. Die Wohnung ist in Vorraum, Wohnküche, WC, Bad und Schlafzimmer aufgeteilt. Sowie ein extra Kellerabteil. Die Einbauküche ist natürlich mit den obligatorischen Elektrogeräten (Herd mit Backrohr und Ceranfeld mit Induktion, Geschirrspüler, Kühlschrank mit großen Tiefkühlbereich ausgerüstet. WC ist vom Bad getrennt. Zudem befindet sich ein Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad. Wohnräume sind mit wertigem Echtholzparkett ausgestattet. Dem modernen Wohnkonzept entsprechend werden alle Wohnungen mittels Fernwärme und Bauteilaktivierung (Decke) zentral und komfortabel beheizt und im Sommer auch gekühlt. Durch die großen süd-westseitigen Fensterfronten ist diese Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet und trägt so zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Fenster sind mit elektrischen Sichtschutz ausgestattet. Das Wegfallen der Heizkörper verschafft wertvollen Platz und ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Die Kosten von Heizung/Kühlung und Warmwasser werden einmal jährlich mit dem monatlichen Akontozahlungen durch die Hausverwaltung abgerechnet. (Monatliche Pauschale).

Die Wohnung ist ab 01.05.2025 verfügbar.

Ausstattung

Vollausstattung:

Vorzimmer:

geräumiger Spiegelschrank und Sitzgelegenheit

Wohnzimmer

Gemütlich Polsterbank die zum Gästebett umgebaut werden kann, Esstisch mit 4 Schalensesseln, Medienboard mit Smart TV, diverse Beistelltische

Schlafzimmer

Polsterbett 180x200 mit Bettzeug, Geräumiger Schrank mit Hängemöglichkeit und Ladenelementen.

Küche mit obligatorischen Geräten wie Cerankochfeld, Umluft-Backofen, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler,

Kochgeschirr, Essgeschirr, Besteck, Gläser Kaffeetassen, Schüsseln und Küchenutensilien.

Badezimmer

Geräumige Duschkabine, Badezimmerschrank und AEG Waschmaschine mit Trockner

Separates WC

Die Wohnung hat auch ein kleines Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Sicherheitskonzept

Das Haus ist mit einer elektronischer Zutrittskontrolle und einer Videoüberwachungsanlage ausgestattet.

Für Internet ist ein Glasfaseranschluss von A1 vorhanden.

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz für € 90,- pro Monat zu mieten.

Lage

Die süd-westseitige Ausrichtung zum Umkehrplatz einer Sackgasse, sorgt für ein helles Wohngefühl und bietet absolute Ruhelage. Stadtlärm ist trotz der perfekten Infrastruktur und urbanen Lage keiner mehr zu hören. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Billa plus, Billa, Bipa Apotheke...) sind in wenigen Minuten Fußweg sehr gut zu erreichen, die öffentliche Anbindung durch die in NUR 2 Minuten Fußweg befindliche U3 Station Kendlerstraße und die Straßenbahnlinie 10 ist in idealer Form vorhanden. Für Erholung und Entspannung sorgen das FitInn Fitnesscenter sowie 3 Sportplätze (Fußball, Tennis..) sowie das Erholungsgebiet Wilheminenberg. Für Kinder befinden sich insgesamt gleich 5 Schulen und mehrere Kindergärten im Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Smart TV



Küchennische



Ausreichende Arbeitsfläche

Exposé - Galerie



Essgeschirr



Kochgeschirr



Gläser und Schüsseln

Exposé - Galerie



Geräumige Dusche



Badezimmerschrank

Exposé - Galerie



Separates WC



Polsterbett 180x200cm

Exposé - Galerie



Schafzimmerschrank mit Laden



Schlafzimmerschrank

Exposé - Galerie



Balkon mit Sitzgelegenheit



Polsterbank (Gästebett)

Exposé - Galerie



Bauteilaktivierung i.d. Decke



Heizen / zugluftfrei Kühlen

Exposé - Galerie

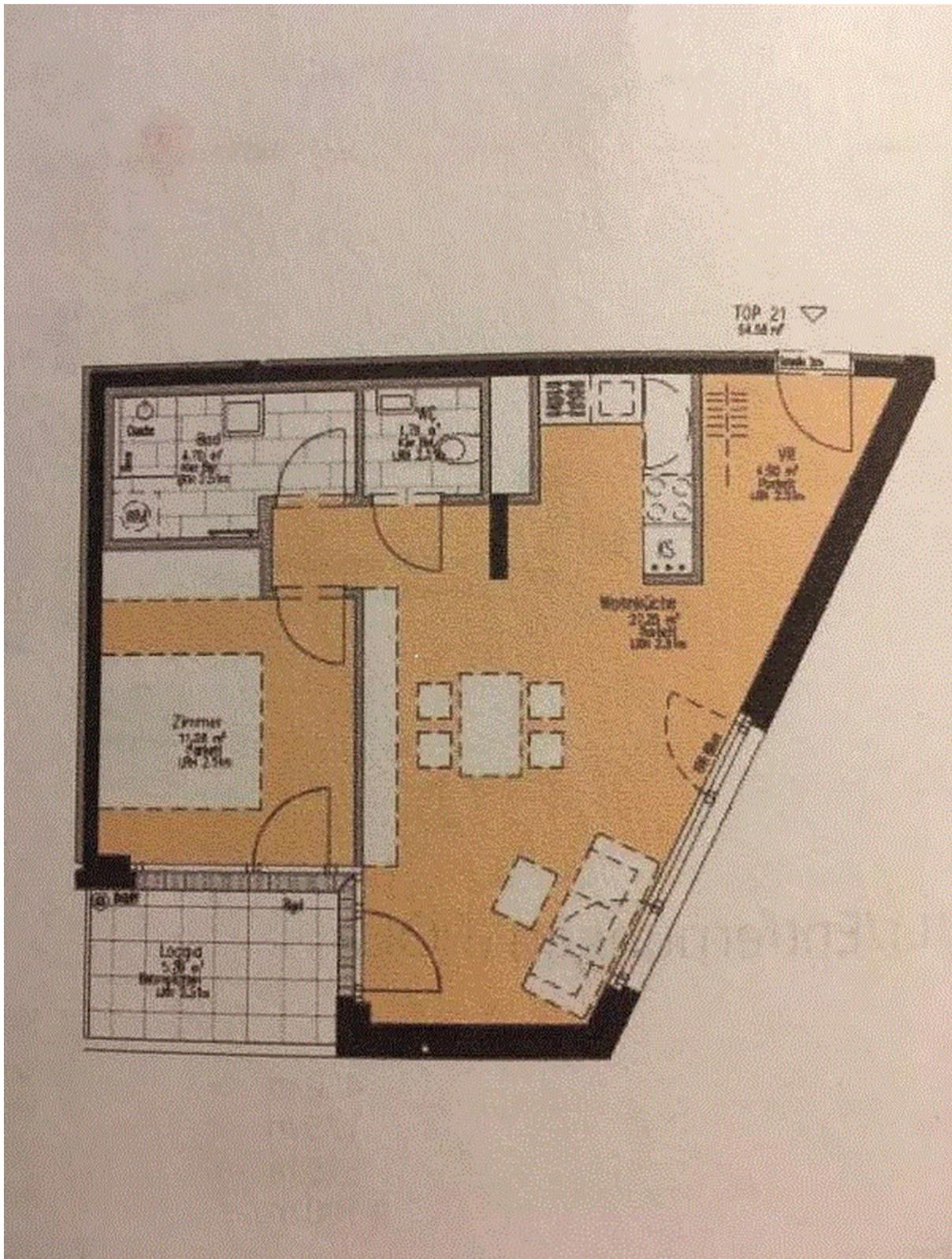


Fenster von Top 21



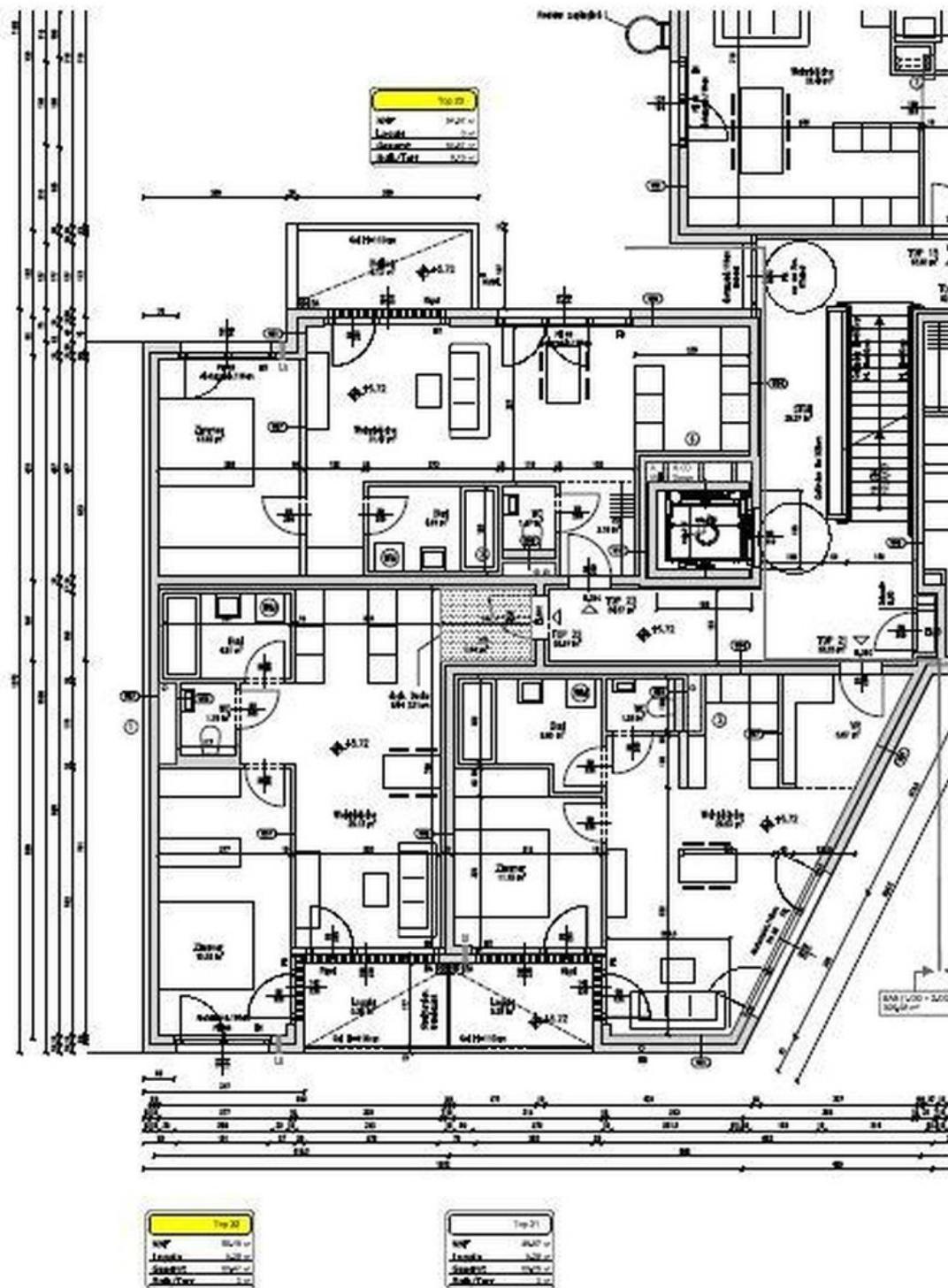
Entfernung zu U3 Kandlerstr.

Exposé - Grundrisse



Raumaufteilung

Exposé - Grundrisse



Top 21 Polierplan