

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3421

# Erstbezug mit 9m<sup>2</sup> Balkon, 3 Zimmer, 70m<sup>2</sup>, Neubau, sehr gute Infrastruktur, Nähe Helmut-Zilk-Park, schriftl. Anfragen!



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

Erstbezug mit 9m<sup>2</sup> Balkon, 3 Zimmer, 70m<sup>2</sup>, Neubau, sehr gute Infrastruktur, Nähe Helmut-Zilk-Park, schriftl. Anfragen!



## Lage

Das Haus liegt nahe zum Helmut-Zilk-Park sowie dem Motorikpark in 1100 Wien.

## Beschreibung

### WOHNUNG

Bitte nur schriftlich anfragen und den Absatz „Sonstiges“ beachten.

Bei der hellen **69,85 m<sup>2</sup> Wohnung** handelt es sich um einen Erstbezug, der sich im **2. Liftstock** eines Neubaus befindet. Die Wohnung verfügt über einen **9,34m<sup>2</sup> Südwest-Balkon**, der direkt in den Helmut-Zilk-Park ausgerichtet ist, sowie ein Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>). Die Wohnung wird mittels Fernwärme geheizt.

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum, mit angrenzendem Flur, aus sind **alle Zimmer der Wohnung getrennt begehbar**: Wohnküche (28,62 m<sup>2</sup>), die 2 Schlafzimmer (12,83 m<sup>2</sup> + 11,12 m<sup>2</sup>), das Bad (5,12 m<sup>2</sup>) und das getrennte WC. Der ca. 9m<sup>2</sup> große Balkon ist süd-westseitig ausgerichtet und über die Wohnküche zu erreichen.

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

**Bei der Wohnung handelt es sich um einen Neubau-Erstbezug.**

**Bad:** Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, kein Fenster,

Getrenntes WC mit Handwaschbecken

**Küche:** Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Spüle mit Abtropfbecken Dunstabzug, Kühlschrank mit zwei Gefrierfächern

Innenjalousien an allen Fenstern der Wohnung vorhanden

## LAGE IM DETAIL

**Infrastruktur:** Durch die Nähe zum Hauptbahnhof ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben; in **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Interspar, Hofer), Apotheken, Banken, Drogeriemärkte, zahlreiche Restaurants, Cafés für den täglichen Bedarf.

**Verkehrsanbindung:** Die **nächste Straßenbahnstation der Linie D** sowie die **Busstation der Linie 69A** befindet sich **nur 6 Gehminuten entfernt. In nur 11 Gehminuten erreicht man den Hauptbahnhof mit zahlreichen Zugverbindungen sowie Zugang zur U-Bahnlinie U1.** Das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) ist somit öffentlich in knapp 22 Minuten erreichbar.

## SONSTIGES

Im Haus befindet sich im Fahrradabstellraum sowie Gemeinschaftsraum, der von allen Parteien genutzt werden kann.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (ca. 2m<sup>2</sup>).

## Eckdaten

|               |                         |                |   |
|---------------|-------------------------|----------------|---|
| Wohnfläche:   | ca. 70 m <sup>2</sup>   | Nutzungsart:   | Wohnen  |
| Kellerfläche: | ca. 2 m <sup>2</sup>    | Mobiliar:      | Küche, Bad  |
| Balkonfläche: | ca. 9,34 m <sup>2</sup> | Heizung:       | Fernwärme   |
| Etage:        | 2. Etage                | Lärmpegel:     | Ruhelage  |
| Zimmer:       | 3                       | Bauart:        | Neubau  |
| Bäder:        | 1                       | Zustand:       | Erstbezug   |
| WCs:          | 1                       |                |   |
| Balkone:      | 1                       | Energieausweis |   |
|               |                         | HWB:           |  |
|               |                         | fGEE:          |  |

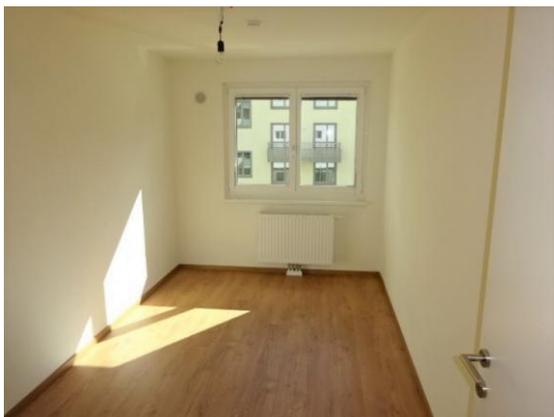
## Ausstattung

|             |                           |         |                                  |
|-------------|---------------------------|---------|----------------------------------|
| Boden:      | Laminat                   | WCs:    | Gäste-WC                         |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug            | Bad:    | Badewanne                        |
| Befeuerung: | Fernwärme                 | Küche:  | Einbauküche                      |
| Balkon:     | Südwestbalkon / -terrasse | Extras: | Fahrradraum,<br>Kinderspielplatz |

## Preisinformationen

Gesamtmiete: auf Anfrage

## Weitere Fotos







## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |
| Klinik      | 2.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 2.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Straßenbahn / Bus | 1.000 m |
| U-Bahn            | 1.000 m |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

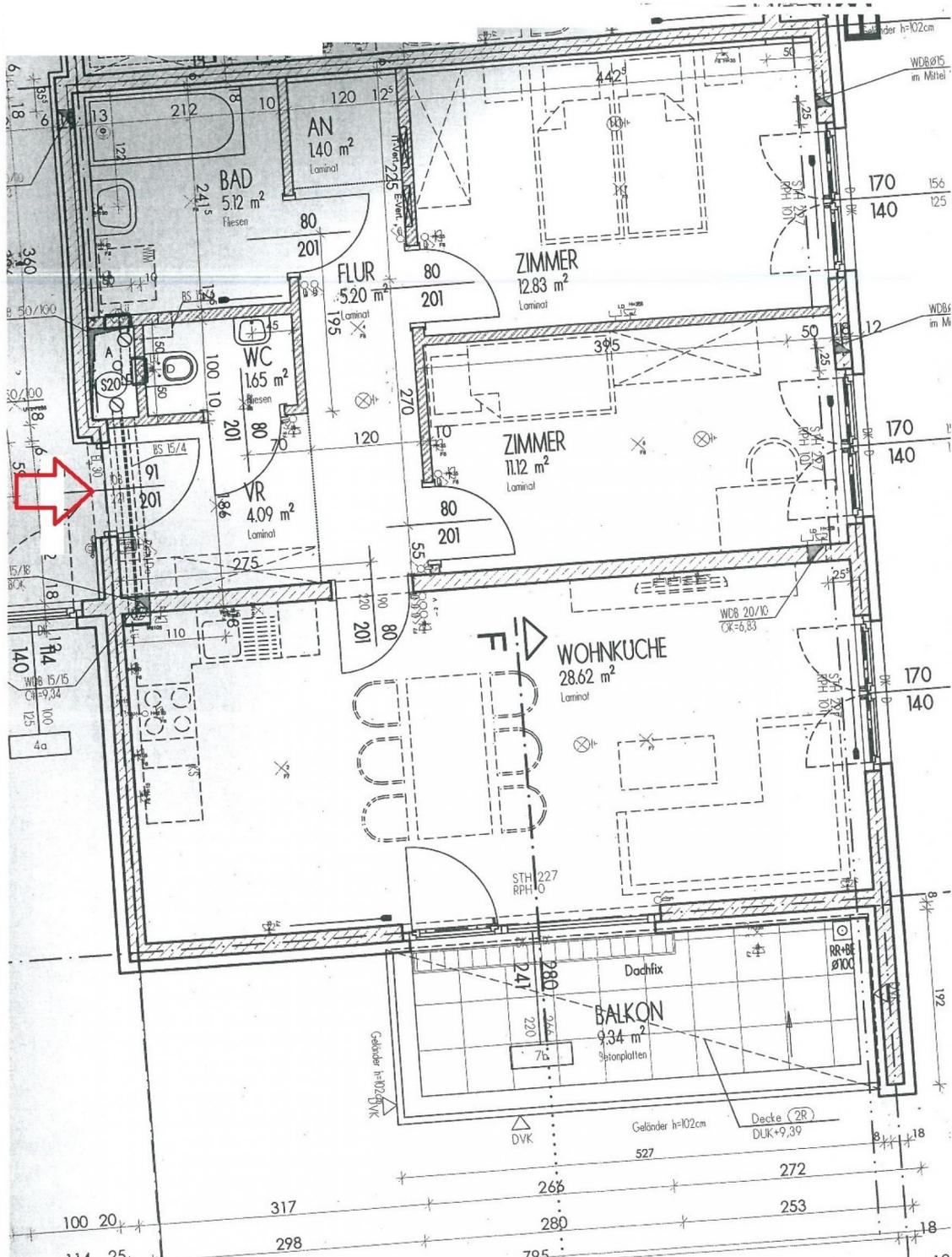
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 2.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.000 m |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



# Plan



Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

Hersteller: Impuls 2018

Programm: 512 IP 1200

Griff: 732 Metallbügelgr. Edelstahl-Optik

APL-Farbe: 664 Beton-Optik Schiefer dunkelgr