

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



Maria Zeiler

☎ +43 664 / 142 57 35
 ☎ +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ zeiler@immovos.at

Datum: 19. 10. 2021

DAS LEBEN GENIEßEN IN RODAUN: NAGELNEUE 2 UND 3 ZIMMER WOHNUNGEN + FREIFLÄCHEN ZU VERMIETEN ++ MODERNE ERSTBEZÜGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	40633
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23., Liesing
Ort:	Wien 23., Liesing
Lage:	Kerngasse
Verkehrsanbindung:	Linie 60, Bus 60A
KOSTEN	
Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 862,62
Miete (ex. USt):	€ 679,64
Betriebskosten (ex. USt):	€ 104,56
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 862,62
enthaltene USt:	€ 78,42
Kaution:	3 BMM bzw. nach Vereinbarung
Provision:	2 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	52,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	11,70 m ²
Kellerfläche ca.:	2,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab September 2021
Mietdauer Max:	10 Jahr(e)
Mietdauer Min:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2018/2021
Geschosse:	3
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	1

Genießen Sie gehobenes Wohngefühl im grünen Rodaun !

Großartiger Erstbezug - 2 Zimmer Wohnung mit ca. x m² + Südterrasse in Neubau-Projekt mit barrierefreiem Zugang, Garagenplatz und Komplett-Küche, u.a.

- optimaler Grundriss mit 1 geräumigen Schlafzimmern von ca. 15,6 m² und Platz für Stauraumschränke
- offener Wohnbereich mit Komplett-Küche von ca. 22,3 m² u. direktem Zugang zur Terrasse mit ca. 11,66 m²
- dezente Einbauküchen in matt-weiß/dunkelgrau mit Edelstahlgeräten von Leonard (Marke von Electrolux)
- südseitige sonnige Freifläche zum Innenhof der Anlage hin ausgerichtet (keine Straßenlage)
- Weitzer-Eiche-Parkettböden
- Bad mit Wanne, Waschplatz, Handtuchheizkörper u. WM-Anschluss
- zeitlose Bäder in hellem sandbeigem Fliesendekor (ca. 30 x 60 cm Format),
- Bäder/WCs: Markenartikel von Geberit und Hansgrohe (Armaturen)
- sep. WC mit Waschbecken und sep. Abstellraum
- Fußbodenheizung, zentrale Steuerung mit Zeit-Programm im Wohnraum
- Vorraum mit Nische für Garderoben-Verbau
- Eingangstür der Widerstandsklasse 3 von DANA, Video-Gegensprechanlage
- Hauszentralheizung, keine Thermenwartung

Derzeit bietet dieses Neubau-Projekt auf 3 Ebenen noch 21 Miet-Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern und jeweils eigener Freifläche mit Garten/Terrasse, Loggia/Balkon oder Dachterrasse.

Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Wohneinheiten:	29
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
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;

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. 2 Eingänge mit jeweils barriere-frei erreichbarem Lift und großzügigen Allgemeinbereichen, so wird zB. das Rangieren mit einem Kinderwagen leicht gemacht.

- Neubau mit barriere-freiem Zugang zum Lift und zu den Wohnungen
- 10 Stellplätze in der Hausgarage bei Bedarf zur Anmietung verfügbar, 1 Stellplatz behindertengerecht
- Gas-Zentralheizung mit individueller Verbrauchsmessung und Abrechnung
- Fahrradraum und Einlagerungsräume im 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/Riverside

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 Bus oder Fahrrad 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:
Voraussichtlich ab Mitte August 2021 je nach Baufortschritt
Bezugstermine ab September 2021

Mietdauer von 5 bis 10 Jahren befristet möglich,
Abwicklung erfolgt durch die Hausverwaltung

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

Bitte geben Sie uns Ihre Emailadresse und Ihre Kontaktdaten bekannt, gerne stellen wir Ihnen dieses Neubau-Projekt näher vor!

+++++

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.

