

Wohnen im Park - Helle und moderne 2 Zi. Balkonwohnung in TO(E)LLER Anlage !! 1210 Wien

€ 950,00

2 Zimmer

ca. 60 m²



OBJEKTBSCHREIBUNG

Wohnen im Park - Helle und moderne 2 Zi. Balkonwohnung in TO(E)LLER Anlage !!

Die freundliche Wohnung liegt eingebettet in einen ehemaligen Klostergarten mit wunderschönen Altbaumbestand: den Töllerwald .

Zahlreiche Freiflächen, eine niedrige Bebauung und großflächige Verglasungen bieten ein lichtdurchflutetes und offenes Wohngefühl: hell, grün und naturnah.

Das Konzept der Nachhaltigkeit wird in dieser Wohnanlage großgeschrieben.

Die großen Fenster- und Glaselemente öffnen die Wohnung großzügig nach außen, Außenjalousien gewährleisten die Privatsphäre.

Die klein strukturierte Bebauung auf zwei Stockwerken ermöglicht sonnendurchflutete Räume.

Hochwertige Parkettböden, Bodenbeläge aus Feinsteinzeug und moderne Sanitärräume mit eleganten Armaturen bieten ein anspruchsvolles Ambiente.

Das kühle und entspannende Nass, die Alte Donau, liegt mit ihren Freizeitangeboten und Restaurants nur 10 Minuten mit dem Rad entfernt.

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende Attribute aus:

- Neuwertig
- Park vor der Nase
- niedrige Heizkosten durch hauseigene Wasser- Wasser Wärmepumpe
- Hochwertige Ausstattung inkl. vollausgestatteter EWE Einbauküche
- Gute Lage - Öffentliche Verkehrsanbindung durch Buslinien 29A und 28A direkt vor dem Haus, U6 Station Floridsdorf ca. 7 Min. und U1 Kagraner Platz ca. 11 Min. mit dem Bus.
- Großzügige Freiflächen, Spielplatz, Outdoor Fitnessgeräte, Hochbeet Anlage und alter Baumbestand in der Anlage
- Kellerabteil 4,5m²
- Barrierefreier Zugang auf allen Ebenen - Lift
- Mietvertrag 4-5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption
- Lidl, Hofer, Billa, Penny, DM, Der Mann 5 Min zu Fuss

Die 2 Zimmerwohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche und einem 7 m² Balkon liegt im 1. OG, mit Ausrichtung nach Osten und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraumbereich
- Separate Toilette
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Wohnraum mit vollausgestatteter EWE Einbauküche und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Schrankzimmer

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen (betrieben über eine Wärmepumpe)
- Sonnenschutz mit Außenjalousien
- Eichenparkettboden in Wohn-, Schlaf-, und Schrankzimmer
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug) 30x60 in Bad, WC und Vorraum
- Hochwertige Sanitäreinrichtung - Fabrikat Laufen
- Vollmöblierte EWE Einbauküche inkl. Geräte
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum

Die Wohnung in der Töllergasse wird teilmöbliert (mit Küche) und befristet (ab 4 Jahren) vermietet. Sie ist ideal für Singles oder Paare und ist ab sofort beziehbar.

Aufgrund der Nähe zur Klinik Floridsdorf, der UNO City, Siemens, VetMed, Vienna TwentyTwo, IAEA, V.I.S., Japanese School, International Christian School und zu den zahlreichen Botschaften ist die Wohnung perfekt für Ärzte, Expats, Diplomaten oder United Nations Angestellte geeignet.

VIP-Service

Gefällt Ihnen diese Liegenschaft?

Noch mehr attraktive Objekte finden Sie auf www.IMMO-CONTRACT.com.

Seien Sie der Erste!

Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung **Mag. Michael Skolet, Tel. 050/450-552 oder 0676/841 420-552**

Rund 3.000 aktuelle Immobilien: www.IMMO-CONTRACT.com wir danken für Ihre Empfehlung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete €795 Betriebskosten €129,17 zzgl 20% USt.Umsatzsteuer
 €25,83-----Gesamtbetrag
 €950-----Heizwärmebedarf:35.0 kWh/(m²a)Klasse
 Heizwärmebedarf:AFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.76Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A

Objektnummer	2000/35624	Objektart	Wohnung - Wohnung, Terrassenwohnung,S onstige Wohnung
Baujahr	ca. 2016		Miete
Lage	KH Nord, Donauzentrum, UNO,VIS, Siemens,VetMed	Vermarktung	
		Stockwerk	1
Wohnfläche	ca. 60 m²	Balkonfläche	ca. 7 m²
Kellerfläche	ca. 4 m²	Zimmer	2
WC	1	Balkon	1
HWB Klasse	A	fGEE Klasse	A
Heizung	Fußbodenheizung	Ausstattung	Personenlift
Etagen	3	Bad	1
HWB Wert	35 kWh/m²a	fGEE Wert	0.76

Michael Skolet

Michael.Skolet@IMMO-
CONTRACT.com

+43 676/841 420-552

www.IMMO-CONTRACT.com

