

Alexander Pfarrkirchner

t +43 1 342222  
m +43 676 3753588  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



## Lichtdurchfluteter 2 Zimmer Erstbezug mit 26m<sup>2</sup> Terrasse, Garage u. Weitblick

1030 Wien

Nähe: U3 Schlachthausgasse/Max Media Center/Vienna Bio Center



### ECKDATEN

Objektnummer 5151

Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 80,8 m <sup>2</sup>
Mietdauer	5 Jahre
Beziehbar	ab sofort
Baujahr	2018
Etage	5. Etage
Zimmeranzahl	2
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 26,81 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Energieausweis gültig bis	16.11.2026
fGee	0,84
HWB	27,34 kWh/m <sup>2</sup> a

### AUSSTATTUNG

Fliesen	
Parkett	
Fußbodenheizung	
Personenaufzug	
Südbalkon / -terrasse	
Tiefgarage	
Fernwärme	
Fahrradraum	
Gartennutzung	
Niedrigenergiehaus	
Kinderspielplatz	

### MIETE

Nettomiete	713,00 €
Betriebskosten (exkl. 10% USt.)	105,00 €
Heizkosten (exkl. 20% USt.)	60,13 €
USt.	93,83 €
Gesamtmiete	971,96 €

### NEBENKOSTEN

Kaution	3.401.860,00 €
Provision	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Alexander Pfarrkirchner

t +43 1 342222  
m +43 676 3753588  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



## Lichtdurchfluteter 2 Zimmer Erstbezug mit 26m<sup>2</sup> Terrasse, Garage u. Weitblick

1030 Wien

Nähe: U3 Schlachthausgasse/Max Media Center/Vienna Bio Center

Inmitten des gänzlich verkehrsberuhigten Trendviertels Neu Marx, das ein vielfältiges Angebot an Lokalen, Geschäften, Aktivitäten und nahegelegenen **Erholungszonen im Grünen** verbindet, gelangt dieser charmante ca. 53,97m<sup>2</sup> Neubau-Erstbezug (fertig gestellt im Dezember 2018) mit ca. **26,81m<sup>2</sup> Terrasse, Kellerabteil, Tiefgarage** mit eigenen **Anschlüssen für Elektroautos, Kinderspielplatz** und großzügigem Fahrradabstellbereich zur befristeten Vermietung auf 5 Jahre.

Das Objekt liegt in einer ansprechenden Wohnhausanlage, es wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und für seine Nachhaltigkeit mit dem LEED-Platin-Zertifikat ausgezeichnet.

Die Wohnung liegt im 5. Liftstock und ist südwest- bis südostseitig ausgerichtet.

### AUFTEILUNG

Vorraum, geräumiger Wohnraum ca. 28,43m<sup>2</sup> mit offenem Küchenbereich, hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten, großzügige Terrasse, Schlafzimmer, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluß, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

### AUSSTATTUNG

hochwertige Dielen-Parkettböden (Eiche), Keramischer Belag = Feinsteinzeug in Bad und WC, Fußbodenheizung, hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten, französische Isolierglasfenster mit 3-fach Verglasung, innenliegender Sonnenschutz, Terrasse, Tiefgaragenplatz für € 108,78 p/M, frei benützbare Gartenfläche mit Kinderspielplatz in der Wohnanlage, Sicherheitstüre, Personenlift, Kellerabteil, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume, Post- u. Paketfachanlagen, Videosprechanlage.

### INFRASTRUKTUR

Die unter Denkmalschutz stehende „Marx Halle“, derzeit als Event Location genutzt, bildet mit der umliegenden Gastronomie und dem etablierten Media Quarter Marx das Zentrum für die ständig wachsende Kreativ- und Forschungsszene in diesem Gebiet.

Die naheliegenden Natur- und **Freizeitparadiese Prater und Donaukanal** sowie eine nahegelegene Sportstätte (Tennis, Basketball, Fußball) laden Sie zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich auch durch eine gute Verkehrsanbindung - U3 Schlachthausgasse, Straßenbahnlinie 18, die Autobuslinien 74A (Richtung Landstraßer Hauptstraße), 77A Richtung Lusthaus Prater und 80A (Richtung Praterstraße) sowie die Schnellbahnlinie S7 (Richtung Flughafen und Wien Mitte) - und eine

lückenlose Nahversorgung (Landstraßer Hauptstraße) aus.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

**Alexander Pfarrkirchner**

M: +43 (0) 676 37 53 588

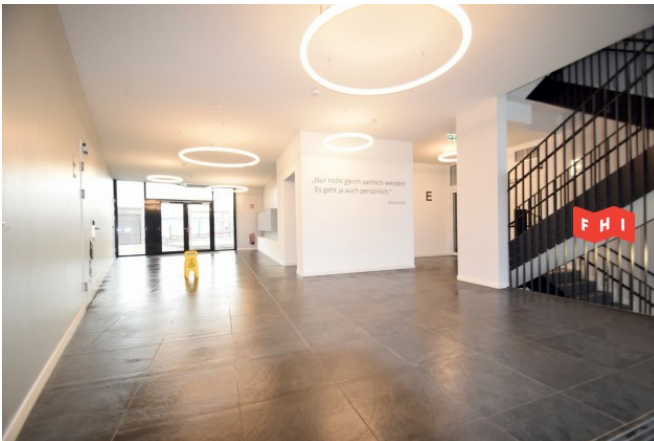
T: +43 (0) 1 342 222

F: +43 (0) 1 342 222 11

ap@fhi.at

Alexander Pfarrkirchner

t +43 1 342222  
m +43 676 3753588  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



Alexander Pfarrkirchner

t +43 1 342222  
m +43 676 3753588  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



Alexander Pfarrkirchner

t +43 1 342222  
m +43 676 3753588  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at



Alexander Pfarrkirchner

t +43 1 342222  
m +43 676 3753588  
e ap@fhi.at  
w www.fhi.at

