Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

#0004007337

VIO PLAZA Living TOP 136 E09

1120 Wien

Mietpreis:	1.849,96 €
Wohnfläche:	68,63 m²
Zimmer:	3

IHR BETREUER

Marie Eidinger
Immobilienvermittlung - Junior
Real-Treuhand Immobilien
m.eidinger@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 85956
+43 50 6596 5956

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Hofruhelage des VIO Plaza genießen

Diese gut strukturierte Dreizimmerwohnung bietet, durch die direkte Ausrichtung zur Hofseite des VIO Plaza, wunderbare Ruhe innerhalb eines sonst sehr lebendigen Stadtteils.

Sie verfügt über ein Wohnzimmer mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Freifläche, sowie einen Einlagerungsraum. Die Fußbodenheizung sorgt im

Winter für angenehme Raumtemperatur und im Sommer kann bei Bedarf eine Stützkühlung betrieben werden.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Kontakt:

Marie Eidinger

+43 676 8141 85956

m.eidinger@raiffeisen-immobilien.at

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass die Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH nicht als Doppelmaklerin tätig ist und mit der Auftraggeberin in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2023

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 69 m²
Loggiafläche	ca. 10 m²
Balkonfläche	ca. 6 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert	19,56
HWB Klasse	A
fGEE Wert	0,76
fGEE Klasse	A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1
Balkone	1

MERKMALE

Keller	Kellerabteil
Kücheneinrichtungen	Küche / Einbauküche

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Zur Ausstattung allgemein:

Die Wohnungen sind mit Küchen inklusive Geräte ausgestattet. Die Wohnbereiche sind mit Parkettboden, die Sanitärbereiche (teilweise auch Küchen) mit Feinsteinzeug versehen.

Kücheneinrichtung:

Jede Wohnung wird mit einer Küche inklusive Geräte ausgestattet. Küchenblock (zeilen- oder u-förmig, fallweise mit Kochinsel) aus Ober- und Unterschränken bzw. Jochschränken zusammengesetzt, mit Niro-Einbauspüle, Geschirrspüler, integriertem Unterbau-Kühlschrank inklusive Gefrierfach mit Dekorfront (vereinzelt eigener Gefrierschrank, dann Kühlschrank ohne Gefrierfach), Einbauherd mit Ceranfeld inkl. Backrohr und Umluft-Dunstabzug ausgenommen sind die Kochinseln und Beleuchtung im Arbeitsbereich.

Sonnenschutz:

Bei senkrecht eingebauten Fenstern und Fenstertüren: Außenliegender Raffstore. Die Fenster und Fenstertüren an der Nordseite im 1. bis 8.OG erhalten eine innenliegende Jalousie. Markise elektrisch bei Klapp-Schwingflügel-Dachflächenfenstern.

Wärmeversorgung/Heizung:

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über das örtliche Fernwärmenetz. Die Wärmezählung erfolgt getrennt für jede Wohnung (Fernablesung der Zähler).

Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung geheizt. Im Badezimmer ist ein elektrischer Handtuchheizkörper vorgesehen, Zählung getrennt je Wohnung.

Kälteversorgung/Kühlung:

Die Kälteversorgung für das Objekt erfolgt mittels Kaltwassersatz und einer Abwasserwärmerückgewinnung im Wiental- Sammelkanal. Der Verbrauch wird für jede Wohnung getrennt gezählt (Fernablesung der Zähler);

In sämtlichen Wohnungen wird zur Kühlung die Fußbodenheizung auch als Fußbodenkühlung verwendet (Change -Over -Betrieb). In jeder Wohnung kann somit manuell durch den Wohnungsmieter zwischen der Heiz- und Kühlfunktion des Systems umgeschaltet werden.

Sämtliche Wohnungen ab dem 8.OG erhalten zusätzlich einen Fan-Coil je Aufenthaltsraum mit eigener Fernbedienung.

Lüftung:

Die Wohnungen entlang der Schönbrunner Schloßstraße werden bis zum 6.OG mit Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung (ohne Kältelüftungsregister) ausgestattet. Die sonstigen Wohnungen erhalten Einzelraumlüfter im Bad inklusive Hygrostat und Nachlaufrelais bzw. im WC inklusive Nachlaufrelais.

Kabelfernsehen / Festnetz:

Vollanschluss im Wohnraum und allen Schlafräumen (Magenta). Die Freischaltung ist Sache des Mieters. Die Anspeisung für A1-Telekom ist bis zum Wohnungsverteiler als Leerverrohrung mit Vorspann vorgesehen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	1.649,14 €	inkl. 10% USt.
Summe Miete	1.649,14 €	inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	200,82 €	inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.849,96 €	inkl. USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten	

LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage des VIO PLAZA zwischen den Wiener Bezirken Meidling und Rudolfsheim-Fünfhaus bietet die perfekte Kombination aus Wohnen und Infrastruktur im zentrumsnahem Südwesten Wiens.

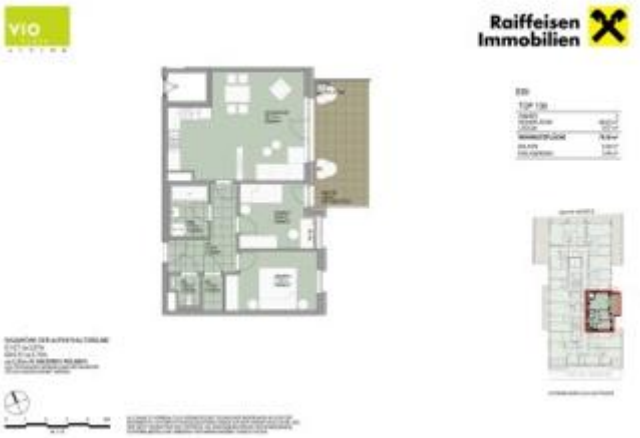
Durch die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit den U-Bahnlinien U4 und U6 sowie dem Meidlinger Bahnhof, erreicht man genauso schnell das Stadtzentrum wie auch den Rand von Wien.

Erholungsgebiete wie der Schlosspark Schönbrunn, der kilometerlange Wienfluss oder der Auer-Welsbach-Park laden gleichermaßen zu langen Spaziergängen wie zu einer Fahrrad- oder Joggingrunde ein. An heißen Sommertagen sorgen das Schönbrunner Bad und das Theresienbad für Abkühlung. Zahlreiche Shops. neue Restaurants und der Meidlinger Markt mit seinen traditionellen Marktangeboten und hippen Lokalen versprühen urbanes Flair.

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE



Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

VIO Plaza Living_Folder

VIO Plaza Living_ Energieausweis Wohngebäude

Grundriss E09 TOP 136