



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Geiselbergstraße 28,
A-1110 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



ERSTBEZUG – EINZIEHEN UND AUFLEBEN IM WOHNGARTEN - DAS GRÜNE HERZ SIMMERINGS

Einziehen und Aufleben - das grüne Herz Simmerings

Im aufstrebenden 11. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein ganz besonderes Wohnprojekt. Auf 5 Stiegen befinden sich insgesamt 682 freifinanzierte Wohneinheiten und 287 PKW-Stellplätze.

Mit effizient geplanten Grundrissen in 1-Zimmerwohnungen ab 31 m² bis zu 4-Zimmerwohnungen mit 79 m², gehen hier Ihre persönlichen Wohnträume in Erfüllung!

Die Befristung beträgt nicht wie gewöhnlich 3 oder 5 Jahre, sondern **10 Jahre**.

Absolutes Highlight: Der 1. Monat ist Mietzinsfrei

Mit der Weltstadt vor der Haustüre!

Der Standort besticht durch hervorragende Infrastruktur. Tauchen Sie in diese grüne Oase ein und erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur wenigen Minuten.

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gastronomie für den kulinarischen Genuss sowie Parks und Grünanlagen bieten bestmöglichen Raum für Erholung und Entspannung.

Ein Kindergarten und eine Apotheke befinden sich direkt im Erdgeschoss der Anlage.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet und PKW-Stellplätze können in der Garage für € 102,00 pro Monat angemietet werden.

Die Wohnungen sind wie folgt ausgestattet:

- Sicherheitstüre
- Moderne Einbauküche mit allen Geräten inkl. Geschirrspüler
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen mit Grohe Armaturen und Handtuchwärmer
- Parkettboden aus Eiche in den Wohnräumen
- Zentralheizung mit Fernwärme
- 3-fach verglase Schallschutzfenster
- Vollwärme-Schutzfassade
- Teilweise Außenbeschattung
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Dachwohnungen

Das Haus verfügt über:

- Gemeinschaftsraum
- Taekwondo Studio
- Apotheke
- Ärztezentrum
- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwägen
- Proberaum für Musiker
- 24-Stunden Shop für Lebensmittel
- Gemeinschaftsräume für Partys
- Kinderspielplatz
- Aufzug
- Parkgarage

Zu Fuß erreichen Sie:

Billa in 1 Minute
Bäckerei in 2 Minuten
Straßenbahnlinie: 6, 11, D in 5 Minuten
Buslinie: 69A in 5 Minuten
S- Bahn Geiselbergstraße in 6 Minuten
U3 Enkplatz in 14 Minuten

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie:

Hauptbahnhof in 13 Minuten
Flughafen Wien in 21 Minuten
Belvedere in 22 Minuten
Stephansplatz in 27 Minuten
Messe Wien in 29 Minuten
Ernst-Happel-Stadion in 33 Minuten
Austria Center in 44 Minuten

Befristung: 10 JAHRE, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Energiekennzahlen:

HWB **A** 23,6 – 24,5 kWh/m²a

fGEE **A** 0,77

Energiekennzahl:

Laut Energieausweis beträgt der Heizwärmebedarf zwischen 17,76 – 30,12 kWh/m²a (A/B) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor zwischen 0,71 - 0,76 (A).

Nebenkosten:

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
Provisionsfrei für den Mieter
Vertragserrichtungskosten € 300,00

FIRST OCCUPANCY - MOVE IN AND LIVE UP AT WOHNGARTEN - THE GREEN HEART OF SIMMERING

In the up-and-coming 11th district of Vienna, a very special residential project has been developed. In 5 buildings there are a total of 682 privately financed residential units and 287 parking spaces.

With efficiently planned floor plans from 1-room apartments from 31 m² up to 4-room apartments with 79 m², your personal living dreams come true!

The time limit is not as usual 3 or 5 years, but 10 years.

Absolute highlight: 1 month rent free**With the cosmopolitan city at your doorstep!**

The location impresses with excellent infrastructure. Immerse yourself in this green oasis and reach Vienna's city center in just a few minutes.

Numerous stores for your daily needs, gastronomy for culinary enjoyment as well as parks and green areas offer the best possible space for recreation and relaxation.

A kindergarten and a pharmacy are located directly on the first floor of the complex.

Each apartment has a cellar compartment and parking spaces can be rented in the garage for € 102,00 per month.

The apartments are equipped as follows:

- Security door
- Modern fitted kitchen with all appliances incl. Dishwasher
- High-quality sanitary facilities with Grohe fittings and towel warmer
- Oak parquet flooring in the living rooms
- Central heating with district heating
- Triple-glazed soundproof windows
- Full thermal protection facade
- Partial external shading
- Preparation for air conditioning in the rooftop apartments

The house offers you:

- Common room for kids
- Taekwondo studio
- Pharmacy
- Medical center
- Bicycle room
- Storage room for baby carriages
- Rehearsal room for musicians
- 24-hour grocery store
- Common rooms for parties
- Playground for children
- Elevator
- Parking garage

By foot you can reach:

Billa grocery store within 1 minute

Bakery within 2 minutes

Tram line: 6, 11, D within 5 minutes

Bus line: 69A within 5 minutes

S- Bahn Geiselbergstraße within 6 minutes

U3 Enkplatz within 14 minutes

By public transport you can reach:

Hauptbahnhof within 13 minutes

Vienna Int. Airport within 21 minutes

Belvedere within 22 minutes

Stephansplatz within 27 minutes

Vienna Trade Fair within 29 minutes

Ernst Happel Stadium within 33 minutes

Austria Center within 44 minutes

Rental term: 10 YEARS, 1 year waiver of notice, 3 months notice period

Energy code:

HWB **A** 23,6 – 24,5 kWh/m²a

fGEE **A** 0,77

Energy code:

According to the energy performance certificate, the heating requirement is between 17.76 - 30.12 kWh/m²a (A/B) and the energy performance Factor between 0.71 - 0.76 (A).

Service charges:

Deposit: 3 gross monthly rents

Commissionfree for the tenant

Contract establishment costs: € 300,00

Beispielfotos



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermietung	Wohnimmobilien
Verkauf	Vorsorgewohnungen
Verwaltung	Büroimmobilien
Bewertung	Einzelhandelsobjekte
Investment	Logistikimmobilien
Facility Management	Anlageobjekte
Baumanagement	Zinshäuser
Market Research	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Grundstücke
Center Management	Hotelimmobilien

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43-1-512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

