

# Gartenapartments in U-Bahn Nähe Kainachgasse 72

Ing. Rudolf und Gabriele Hasenbacher  
Schwannngasse 6  
1210 Wien  
**M** +43 676 831 271 420  
**T** (+43-1) 81701 7071  
**F** (+43-1) 81701 7009  
**E** rudolf@hasenbacher.net



## Gartenapartment Stiege 2 Top 3

<b>Wohnfläche</b>	131,68 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	75,18 m <sup>2</sup>
<b>Beziehbar</b>	Oktober 2017
<b>Baujahr</b>	Oktober 2017
<b>Eigentumsform</b>	Miete
<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Kühlung</b>	Stille Kühlung im OG und DG im DG zusätzlich Splitgeräte
<b>Stockwerke</b>	2
<b>Zimmer</b>	4
<b>Bäder</b>	3
<b>WC</b>	2

<b>Mietpreis Penthouse</b>	
pro Monat netto	€ 2.030,00
<b>Miete PKW Abstellplatz</b>	
pro Monat netto	€ 70,00
<b>Betriebskosten (prognostiziert)</b>	
pro Monat netto	€ 420,00

<b>Das Angebot wird betreut von</b>	Ing. Rudolf und Gabriele Hasenbacher
<b>Ansprechpartner</b>	Ing. Rudolf Hasenbacher
<b>Telefon</b>	+43 676 831 271 420
<b>Email</b>	rudolf@hasenbacher.net

## Exklusive Mietwohnung im 21. Bezirk Nähe Endstation U1 und Schnellbahn

Die Liegenschaft Kainachgasse 72 in 1210 Wien befindet sich in einer beliebten Gartensiedlung, wo 5 Wohnungen von 55 – 175 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Hauptgebäude schlüsselfertig errichtet werden. Es sind auch Autoabstellplätze auf der Liegenschaft vorhanden.

Die Wohnungen im Erdgeschoß besitzen jeweils 1 Gartenterrasse und einen Eigengarten. Die Wohnungen im 1. OG sind Penthousewohnungen, die jeweils mit Balkonen und Terrassen ausgestattet sind.



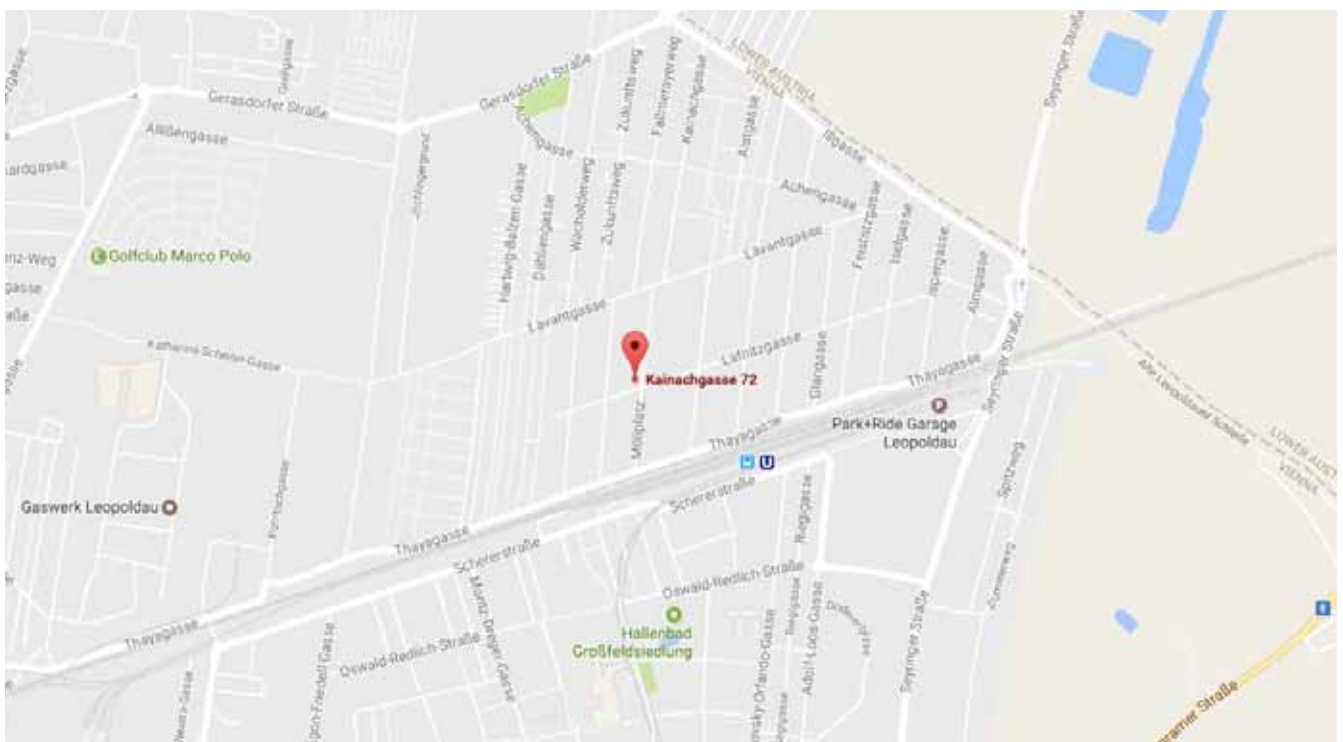
## Lage und Infrastruktur

Die Nordrandsiedlung als Gartensiedlung zeichnet sich durch einen besonderen Wohnkomfort aus und ist eine beliebte Wohngegend mit hoher Lebensqualität. Einerseits kann man die Ruhe im Grünen genießen und andererseits erreicht man die lokalen Erholungsgebiete fußläufig und das nahegelegene Freizeitparadies Donauinsel sowie das pulsierende Leben in der Innenstadt mit der U1 in einigen Minuten.

Durch den öffentlichen Verkehrsknoten, welcher in 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ist man voll in das ausgezeichnete und effiziente Wiener Verkehrsnetz angebunden und zwar durch die U1 Station Leopoldau und die Schnellbahn. Geschäftslokale wie Billa für das Einkaufen von Dingen des täglichen Bedarfs sind um die Ecke, große Einkaufszentren wie das Donauzentrum, Fachmarktzentren und viele mehr sind mit der U-Bahn oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Ärzte, Apotheke und Post.

Kindergarten und Volksschule sind direkt in der Gartensiedlung, Gymnasien bzw. neue Mittelschule, internationale Schule, aber auch ein englischsprachiger Kindergarten ist mit der U1 in wenigen Minuten erreichbar.

Mit dem Auto ist man nahezu direkt an die Südosttangente angebunden.



## Besondere Merkmale zur Lage und Ausstattung im Überblick

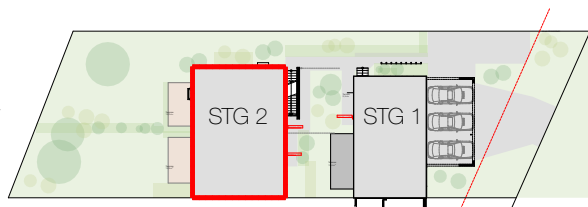
- zeitgemäßes und trendiges Wohnen
- optimale und angenehme Nutzbarkeiten der Wohneinheiten und maximale Wohnfühlatmosfera durch Anordnung großflächiger Fenster (Tageslicht optimal genutzt) und durch sehr durchdachte Grundrissgestaltungen
- exquisite Ausstattung und moderne Architektur
- sehr gute Infrastruktur
- öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Haustür
- hochwertige 3 Scheibenwärmeschutzglasfenster
- Außenjalousien bei allen Fenstern in den Aufenthaltsräumen, gesteuert mit Fernbedienung
- ökonomischer Energieverbrauch durch sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
- Luftwärmepumpe zur Warmwassererzeugung und Fußbodenheizung sowie der Kälteerzeugung zur Bereitstellung einer stillen Kühlung für die Sommermonate über die Fußbodenheizung bzw. Betreibung von separaten Klimageräten, insbesondere für die Wohnbereiche in den Dachgeschoßen
- Eigener Kellerabteil je Wohnung
- 4 Autoabstellplätze auf der Liegenschaft

## Ausstattung und Einrichtung

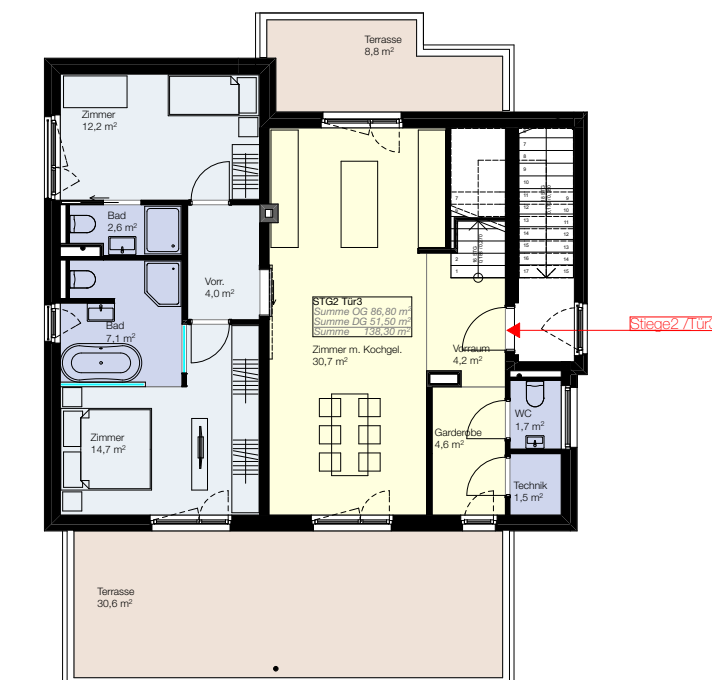
- eingerichtete Küche samt Küchengeräte: Herd, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühlschrank
- Eingerichtete Bäder mit Waschtisch, Spiegel, Ablage und allen erforderlichen Sanitäreinrichtungen wie Waschtisch-Brause, Wannenarmaturen, Handtuchhalter etc.
- Beleuchtung in allen Räumen
- Fußbodenheizung mit Regelung je Raum
- Klima in allen Räumen
- Jalousien in allen Räumen
- Parkett und Fliesenböden

### Penthouse Stiege 2 Top 3

<b>Adresse</b>	Kainachgasse 72, 1210 Wien
<b>Objekt</b>	Stiege 2 Top 3
<b>Wohnfläche</b>	131,68 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche</b>	75,18 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil</b>	1



**OG**



**DG**



© 2018 Ing. Rudolf und Gabriele Hasenbacher  
Alle Rechte vorbehalten.

**Hinweis:**

Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne, Inhalte und Fotos entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Fotos und grafische Darstellungen, die zum besseren Verständnis dienen, können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen.

**Urheberrechte:**

Allfällige Entwürfe, Zeichnungen und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Veröffentlichung oder Vorführung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers erfolgen.

Stand: März 2018