

TOP NEUBAUPROJEKT BEIM SONNENDVIERTEL

Gudrunstraße 1 | A-1110 Wien

<u>ART:</u>	Neubau
<u>FERTIGSTELLUNG:</u>	Mai 2021
<u>ZUSTAND:</u>	Erstbezug
<u>EINHEITEN INSGESAMT:</u>	56
<u>DAVON GESCHÄFTSFLÄCHE/BÜRO:</u>	6
<u>DAVON WOHNUNGEN:</u>	50
<u>TIEFGARAGENABSTELLPLÄTZE:</u>	11



Rustler Immobilienreuehand GmbH

Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43-1-894 97 49 | F: +43-1-894 97 49 900

Mödling | Hauptstraße 81 | A-2340 Mödling | T: +43-2236-908 100 | F: +43-2236-908 100 900

Linz | Gruberstraße 6 | A-4020 Linz | T: +43-732-908 180-0 | F: +43-732-908 180-900

Graz | Wielandgasse 2 | A-8010 Graz | T: +43-316-908 900-0 | F: +43-316-908 900-900

Klagenfurt | Bahnhofstraße 55 | A-9020 Klagenfurt | T: +43-463-502 072-0 | F: +43-463-502 072-900

Innsbruck | Museumstraße 32 | 6020 Innsbruck | T: +43-512-90 02-0 | F: +43-512-90 02-900

FN: 89937k – HG Wien | UID: ATU 59064336 | IBAN: AT622011100004229606 | BIC: GIBAATWWXXX | Mitglied des **ÖVI** | Zertifiziert nach ISO 9001:2015

office@makler.rustler.eu | www.rustler.eu

Objektbeschreibung

In urbaner Lage, eingebettet zwischen dem Hauptbahnhof und dem Laaer Berg, und doch nur 15 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, ist ein außergewöhnlicher Neubau mit 50 Wohneinheiten in Simmering fertiggestellt!

Simmering gilt als Bezirk für den perfekten Ausgleich von Arbeiten, Wohnen und Naherholung. Durch die optimale Lage erreichen die Bewohner des 11. Bezirks das Zentrum, den Flughafen sowie die umliegenden Grün- und Freizeitoasen gleichermaßen schnell und komfortabel.

In den letzten Jahren entwickelte sich Simmering, und speziell das angrenzende Wiener Sonnwendviertel mit seinem neugestalteten Hauptverkehrsknotenpunkt, dem Wiener Hauptbahnhof, zu einem begehrten und aufstrebenden Wohnbezirk.



Das Haus selber befindet sich an der Ecke Grudrunstraße 1/ Werkstättenweg 4 und besticht durch seine spannende Architektur. Mit einem zentralen Stiegenhaus werden insgesamt 7 Stockwerke erschlossen – der Zugang zu den einzelnen Wohnungen befindet sich in einem überdachten Gangbereich entlang der Hofseite.

Im Erdgeschoss entstehen 6 Geschäftsflächen in der Größe von 10 – 40m², welche sich auch ideal als Büros eignen.

Daten im Überblick

Art:	Neubauwohnungen/Geschäfte bzw. Büros
Zustand:	Erstbezug
Einheiten insgesamt:	56
Davon Geschäftsfläche/Büro:	6
Davon Wohnungen:	50
Tiefgaragenabstellplätze:	10
Barrierefrei:	ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Befristung:	5 Jahre



Zu den Wohnungen

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, die je nach Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes einen sensationellen Blick über die Stadt ermöglicht. Die Balkone sind teilweise überdacht. Jede Wohnung wird mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Geräten ausgestattet.

Die Wohnungen in den Geschoßen 1 bis 6 haben Wohnflächen zwischen 35 und 43m², das Dachgeschoss bietet drei Wohnungen in den Größen zwischen 70 und 80m².

Mit monatlichen brutto Gesamtmieten von € 612,-- bis € 1.299,-- bieten die Wohnungen modernes Ambiente zu einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis.



Zu den Geschäften / Büros

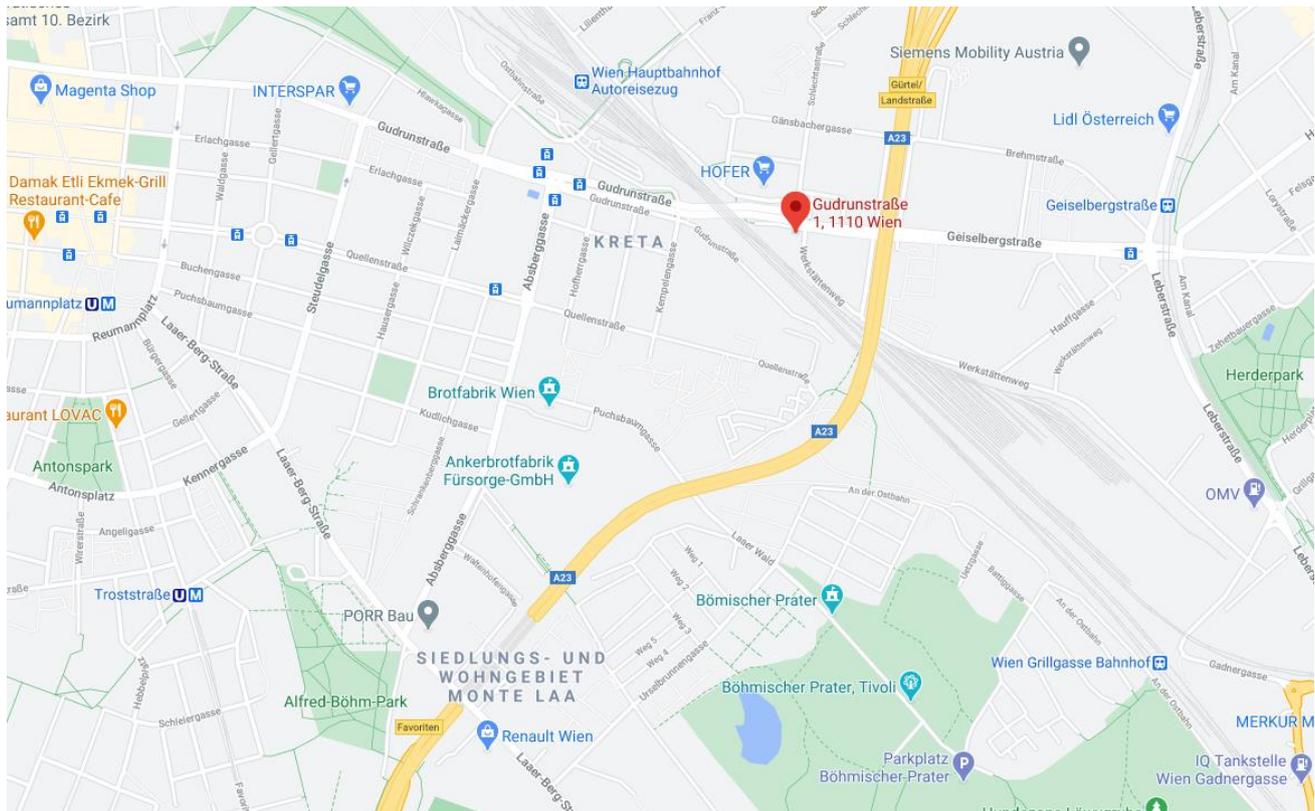
Im Erdgeschoss stehen 6 Einheiten zur Vermietung. Jede dieser Einheiten hat einen direkten Zugang von der angrenzenden Straßenseite aus und je einen Zugang begehbar vom Erschließungsgang im Inneren des Hauses. Ausgestattet jeweils mit großzügigen Fensterflächen direkt auf die Gudrunstraße bzw. auf den Werkstättenweg sind diese Einheiten sehr gut für verschiedene Branchen geeignet.

Kostenaufstellung Vermietung

<u>Kaution:</u>	3 Bruttomonatsmieten
<u>Provision:</u>	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
<u>Adm. Aufwand Hausverwaltung:</u>	EUR 288,00

Lage und Infrastruktur

Ausgezeichnete Verkehrsanbindungen gewährleisten die nahegelegene Haltestelle der Straßenbahn (1 Minute Gehzeit) und die U3-Haltestelle Enkplatz. Die in wenigen Autominuten entfernte Anbindung an die A23 Südosttangente bietet eine perfekte Infrastruktur nach Südwesten, Osten und Norden.



Entfernungen (fußläufig erreichbar):

Hofer:	210 m	Kindergarten:	95 m
Billa:	450 m	Volksschule:	750 m
Lidl:	1.000 m	Gymnasium:	1.700 m
Interspar:	1.000 m		
		Bus (69A):	220 m
Bipa:	750 m	Straßenbahnlinie (11, 6, D):	210 m
Apotheke:	350 m	Wien Hauptbahnhof:	550 m
Post:	1.300 m	Bahnhof Geiselbergstraße (S7):	900 m
Tankstelle:	450 m	U3 Linie Enkplatz:	1.400 m
Arzt:	65 m	Böhmischer Prater:	1.300 m
		Sonnwendviertel:	1.400 m

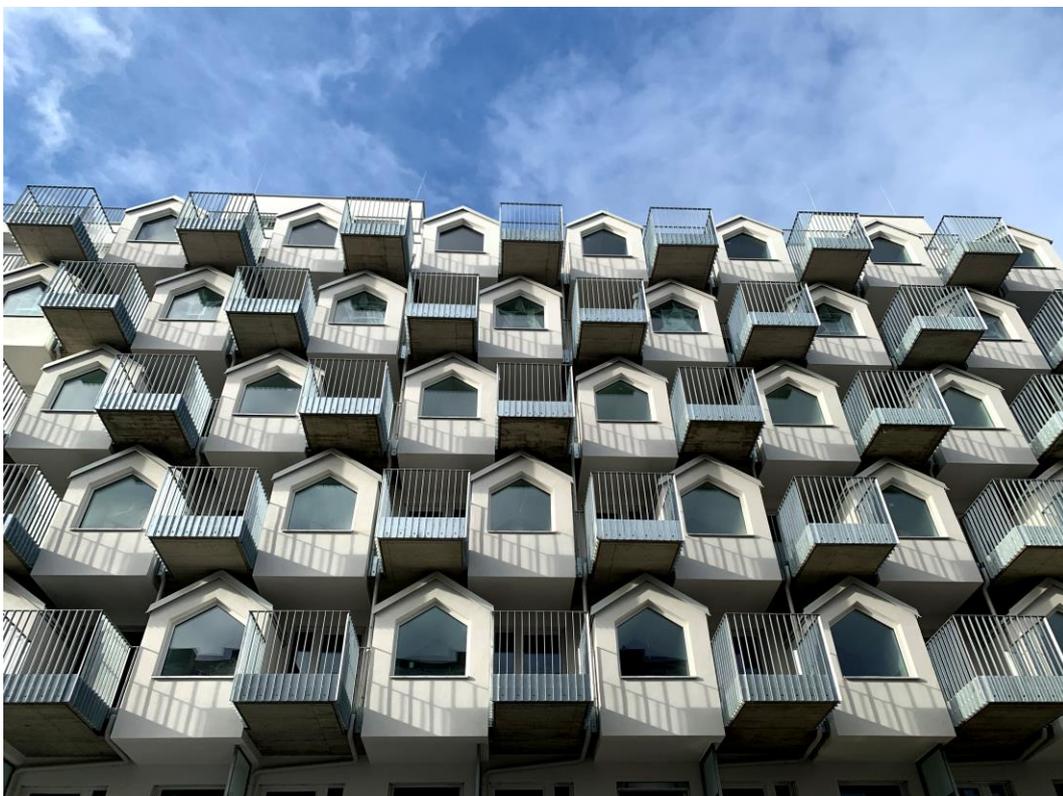
Impressionen Homestaging



Impressionen Homestaging



Hausansicht



Hinweise

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihre Kundenbetreuer:

Timo Kohlweiss

kohlweiss@rustler.eu

+43 676 834 34 683



Nadine Kaes

kaes@rustler.eu

+43 676 834 34 684



Joanna Maciejasz

maciejasz@rustler.eu

+43 676 834 34 664



Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Mietvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Im Falle der Miete oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine etwaige Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann und als solcher tätig ist als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Vermieter hingewiesen hat.

Beilage:

Nebenkostenübersicht