

## ERSTBEZUG IM WILDGARTEN Provisionsfrei

Wildgartenallee 7+9, Lore-Kutschera-Weg 1+3+5 | A-1120 Wien



Schlafzimmer 1 MUSTER

**Rustler Immobilientreuhand GmbH**

Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43-1-894 97 49 | F: +43-1-894 97 49 900  
Wien | Wagramer Straße 195 | A-1210 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 | Lastenstraße 38 | 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 | Domplatz 2 | 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

## Impressionen



Wohnzimmer MUSTER



Wohnzimmer 2 MUSTER



Baukörper 3



Baukörper 1



Bad MUSTER



WC MUSTER

## Übersichtsplan Wildgarten



## Übersichtsplan Bauplatz 16





## Objekt

Direkt am Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes im 12. Wiener Gemeindebezirk, entsteht dieses Wohnbauprojekt. Das Wohnbauprojekt ist Teil der Quartiersentwicklung Wildgarten. Auf etwa 11 Hektar werden 2.300 Menschen mit der Natur nachbarschaftlich und doch städtisch leben.

### Ausstattung:

Möblierte Einbauküche  
Parkettboden in allen Wohnräumen, dezente Fliesen in den Bädern/WC's  
Einlagerungsmöglichkeit und Fahrradabstellraum vorhanden  
Ebenfalls befindet sich ein Lift im Haus  
Zentralheizung mit Fernwärme/ Fußbodenheizung

### Öffentliche Anbindung:

Die Autobuslinien 63A und 58A, sowie die S-Bahn Hetzendorf und Atzgersdorf sind in 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.  
In 10 Minuten mit dem Rad zum Schloß Schönbrunn und ca. 30 Minuten entfernt zum Stadtzentrum Wien.  
Der Nahversorger "Billa" ist fußläufig erreichbar.  
Weiters befindet sich ein Kindergarten und ein Nachbarschaftszentrum im Quartier.

Befristung: 5 Jahre  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten  
Vertragserrichtungsgebühr  
Provisionsfrei

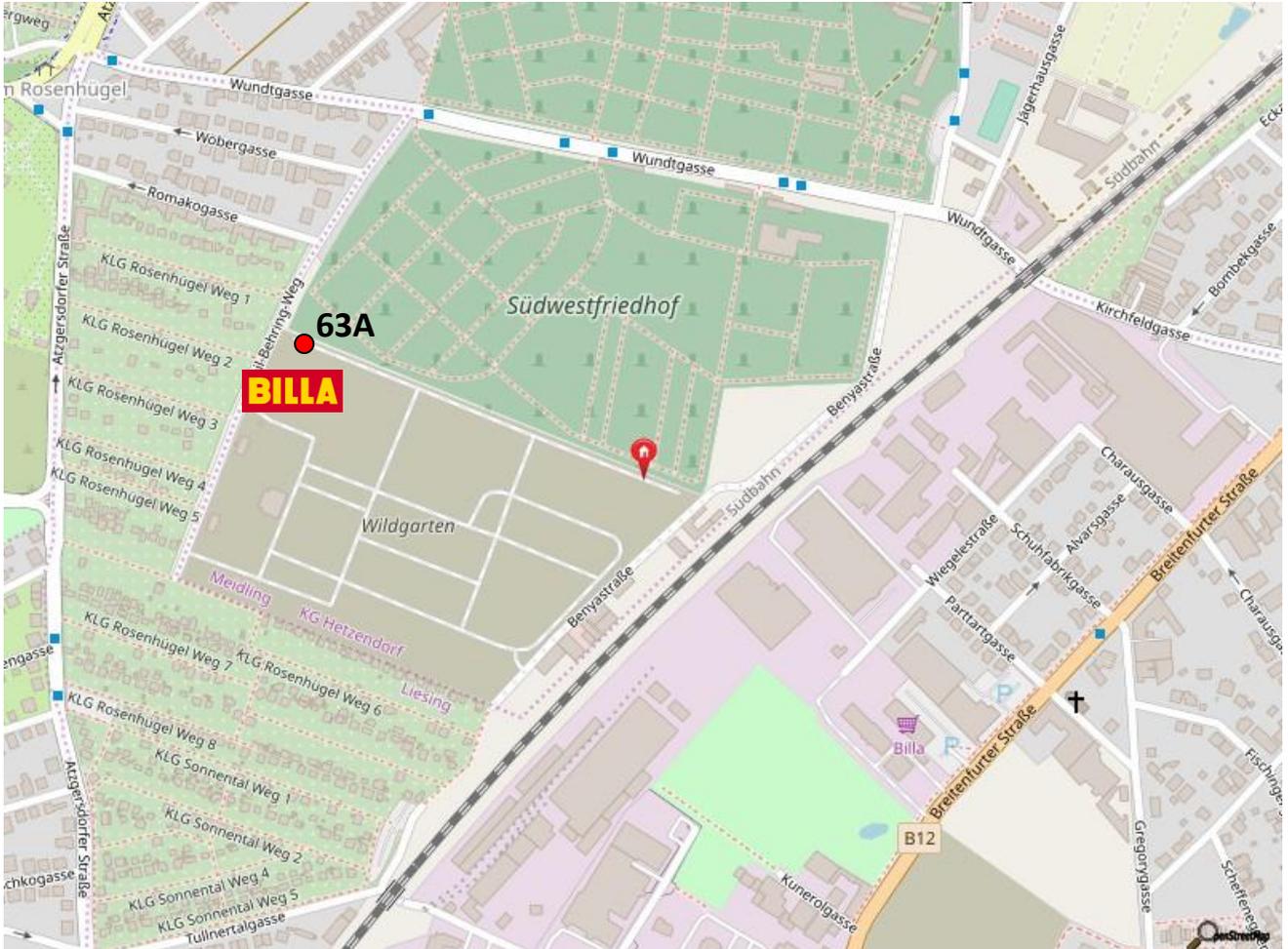
## Details

Wohnungen: 58 verteilt auf 5 Baukörper	Barrierefrei: ja/nein – wenn Badewanne vorhanden
Wohnfläche: ab 43 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	Einlagerungsmöglichkeit: ja
Zimmer: 1 bis 4	Freiflächen: Garten/Terrasse/Loggia/Balkon
Mobiliar: Küche möbliert	Lift: ja

**familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis:** ja

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Lageplan



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

**Ihre Kundenbetreuer:**

Nadine Kaes  
[kaes@rustler.eu](mailto:kaes@rustler.eu)

**0676 834 34 684**



Timo KOHLWEISS  
[kohlweiss@rustler.eu](mailto:kohlweiss@rustler.eu)

**0676 834 34 683**



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