

## Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung mit 21 m<sup>2</sup> Terrasse und Weitblick



**Objektnummer: 52177**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorenz-Mandl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.259,00 €
Kaltmiete (netto)	1.031,88 €
Kaltmiete	1.144,54 €
Betriebskosten:	112,66 €
USt.:	114,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH



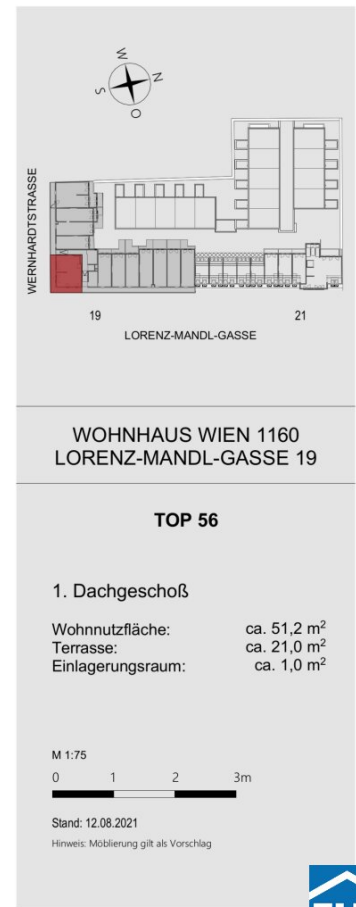
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung mit 21m<sup>2</sup> Terrasse und Weitblick

#### das Objekt

Die Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss des 2022 fertiggestellten Neubauprojekts und ist durch die Ecklage und die Ausrichtung nach Osten wie auch Süden lichtdurchflutet und bietet insgesamt sechs Zugänge zur 21m<sup>2</sup> großen Terrasse. Gegliedert ist die klimatisierbare Wohnung in einen zentralen Vorraum von dem aus sowohl das Badezimmer mit Badewanne, das separate WC, der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie das Schlafzimmer und die gut aufgeteilte Wohnküche zugänglich sind.

#### Ausstattung:

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Badezimmer mit Wanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Personenaufzug
- Einlagerungsraum
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Klimagerät

## **Die Lage**

Die Wohnung befindet sich im aufstrebenden 16. Wiener Gemeindebezirk und zeichnet sich sowohl durch die großartige Anbindung in die Innenstadt sowie Infrastruktur rund um die Liegenschaft aus. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen öffentlichen Verkehrsmittel, lassen sich die Innenbezirke Wiens in weniger als 20 Minuten erreichen. Optional ist es ebenfalls möglich, einen Garagenplatz um ca. brutto 120€/monatlich anzumieten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- einen Kindergarten/Fitnessstudio „Fitinn“/Parkhaus/Klinik Ottakring: in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar
- einen Billa um die Ecke im Nebenhaus
- einen Hofer und Spar: ebenfalls in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar

## **Öffentliche Anbindung:**

- U-Bahnlinie U3 "Ottakring" in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- U-Bahnlinie U3 „Kendlgasse“ in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Straßenbahnlinie 10 und 46 sowie Bus 48A Station „Joachimsthalerplatz“ in ca. 3 Minuten fußläufig erreichbar

Beziehbar ab: 01.07.2026

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution,

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.