

Wundervolle 2 Zimmer Wohnung mit Loggia am Hauptbahnhof



Objektnummer: 18176

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gombrichgasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	687,27 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

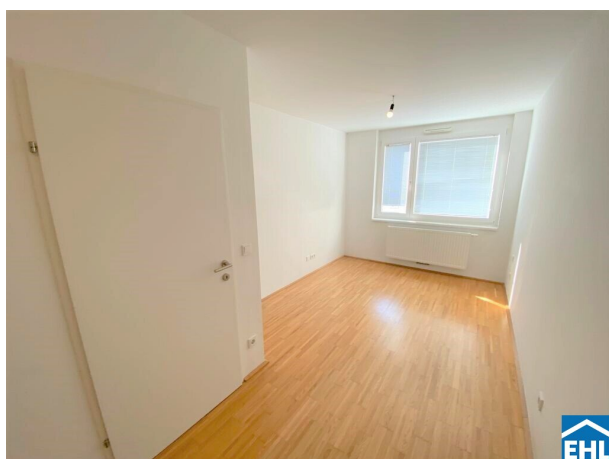
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

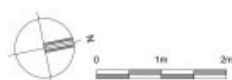


Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH







Kingston	Schleife mit Klappstiel	E-Hörner	HÖRER	KB	Kühlschrank	FR	Fachstuhl
Lüftung	Fensterbank	Mattenventilator	HÖRER	GR	Gefrierkühl	UP	Unterputz
Wandhalter	Telefonanschluss	Wandhalter	Wandhalter	WM	Wäschewasch	GA	Tür mit Gassenschloss
Ausschalter	Gegenschwelle	Wandhalter	Wandhalter	WT	Wäschewasch	PH	Panoptische
Kleinstzähler	Leuchte mit Einbauleuchte	Wandhalter	Wandhalter	DI	Drehbeschlag	SH	Stegwahr
Kontaktschalter	Kleinstzähler	Wandhalter	Wandhalter	DK	Drehbeschlag	SS	Schlossschalter
Schleife Stecker	E-Anschl. 230V/16A	Wandhalter	Wandhalter	F	Fensterbank		

Raumhöhe bei abgehängten Decken / Putzoberfl. mind. 2,10m

SKY³ - WOHNEN UND VORSORGEN ERSTER KLASSE

GOMBRICHGASSE 4
1100 WIEN



4. OBERGESCHOSS

TOP 40 2 - ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE 49,11m²
LOGGIA 5,54m²

WNFL. 54,65m²
ER NR. 40 4,75m²
RAUMHÖHE mind. 2,50m

Unveränderte Parkette, Bodenbeläge
sind nach der Bauausführung, mögliche
Bodenbeläge, Klebefolien und
sonstige Maßnahmen vorbehalten



Objektbeschreibung

Wundervolle 2 Zimmer Wohnung mit Loggia am Hauptbahnhof

Mit dem einen Fuß mitten in einem spannenden neuen Stadtteil, mit dem anderen fast im Herzen des alten Wien:

Zwischen Wiedner Gürtel, Sonnenwendgasse, Gudrunstraße und Arsenalgasse gelegen, bietet das Projekt beste Infrastruktur und Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso vorhanden wie eine attraktive Shopping- und Gastronomiezeile.

Wer sich also mit dem Gedanken an eine freundliche und moderne Mietwohnung trägt, findet hier absolut ideale Voraussetzungen. Durch den einmaligen Mix aus Urbanität, Zentrumsnähe und bester Infrastruktur entstand ein neuer Wiener Hot Spot. Darüber hinaus macht ein acht Hektar großer Park das pulsierende neue Wohnviertel besonders attraktiv und ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz sorgt für grünen Touch und hohe Lebensqualität!

Die Wohnung selbst befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum. Die Loggia rundet das Angebot perfekt ab!

Die Ausstattung

- Voll ausgestattete Einbauwohnküche
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen, edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Telefon, Kabel und SAT-Anschlüsse
- Innenjalousien

Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, eine Waschküche, ein Lift befinden sich im Haus. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

In der Wohnanlage finden Sie auch einen Kinder- und Jugendspielplatz.

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, können zusätzlich angemietet werden.

Das Objekt ist barrierefrei.

Die Infrastruktur

- U-Bahn: U1 Hauptbahnhof
- Straßenbahnlinie: O, D, 18
- Buslinie: 13A, 69A
- Schnell- und Regionalzüge ab Hauptbahnhof

Strom, Warmwasser und Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten.

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 <200m

Apotheke <350m

Klinik <200m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <375m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <275m



Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <275m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <1.700m

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.