

## **Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in Ottakring!**



**Objektnummer: 52212**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

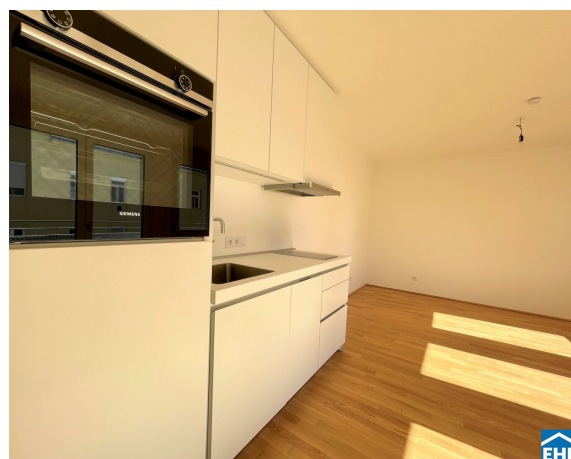
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lorenz-Mandl-Gasse               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,25 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,30 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,94 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Gesamtmiete                   | 1.049,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 862,88 €                         |
| Kaltmiete                     | 953,63 €                         |
| Betriebskosten:               | 90,75 €                          |
| USt.:                         | 95,37 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

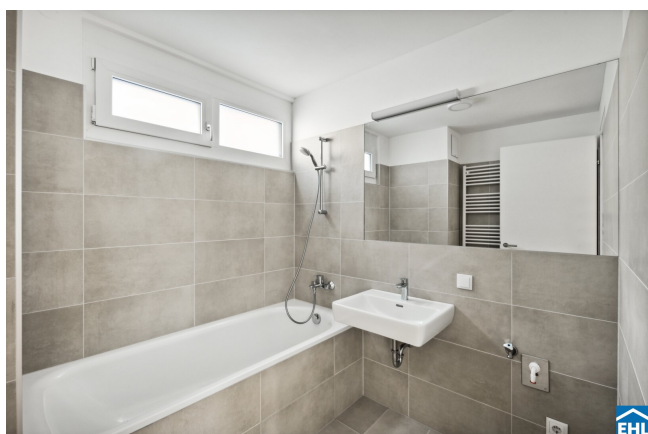
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

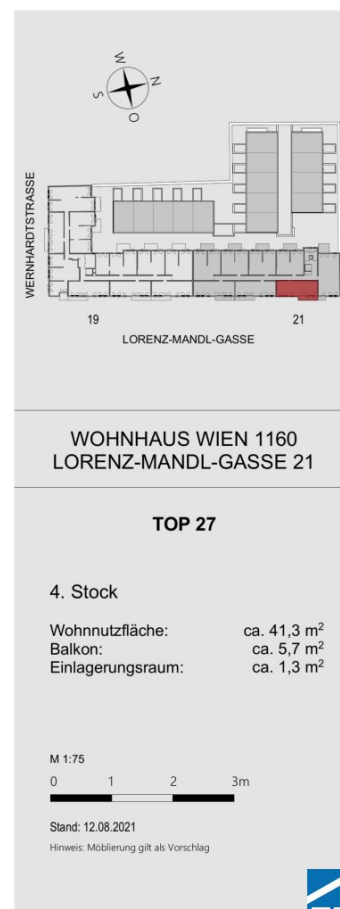
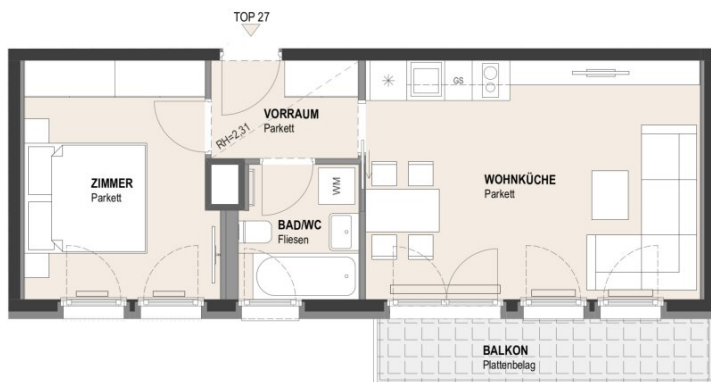


Egon-Adrian Toth, B.A.









## Objektbeschreibung

### Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in Ottakring!

Die Wohnung befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk und zeichnet sich sowohl durch die großartige Anbindung in die Innenstadt sowie die 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 zusätzlich anzumieten.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und verfügt über einen großzügigen Wohnraum mit voll ausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos handelt.

### Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden in Trockenräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Personenaufzug
- Einlagerungsraum
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U3 "Ottakring"



- Straßenbahnlinie 10, 46
- Bus 48A

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

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.