

## Freundliche 2 Zimmerwohnung mit Loggia in zentraler Lage



**Objektnummer: 63497**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	723,29 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	139,44 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



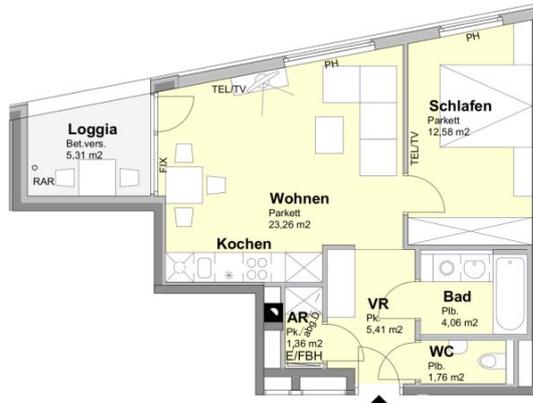
**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





BREITENEDER  
IMMOBILIEN PARKING



ANSICHT



ÜBERSICHT



LAGEPLAN

TOP 20 5. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 48,43 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,31 m<sup>2</sup>

**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung

Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche in Top, Bademeubel, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Möblierung erfolgt nach Einverständnis und Übergangstellung im Kaufvertrag. Durch Änderungen sowie Material- und sonstigen Änderungen vorbehalten. Die Vertragsunterlagen sind Druck- und Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 5 m

GRUNDRISS

DATUM: 18.05.2015



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Freundliche 2 Zimmerwohnung in zentraler Lage

Das Objekt besticht durch eine optimale Lage und Infrastruktur - nur einige Minuten vom Gasometer entfernt und nahe gelegen an der U3-Station "Schlachthausgasse". Die Einkaufsmöglichkeiten der Landstraßer Hauptstraße, die Nähe einerseits zum Zentrum Wien Mitte und damit zum City Airport Train und zur Innenstadt, sowie andererseits zum Freizeitangebot des Donaukanals und des Praters machen dieses Objekt noch attraktiver.

Die Wohnung selbst befindet sich im 5. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, sowie eine separate Toilette, ein Abstellraum und einen Vorraum.

Die Loggia rundet das Wohnerlebnis ab.

### Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche mit Geräten
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken
- separate Toilette

Ein Keller sowie ein Lift ist vorhanden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U3 "Schlachthausgasse" & U3 "Erdberg"

Straßenbahnlinie 18

Buslinien 77A, 80A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautions-, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m



U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <500m

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.