

## Freundliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



**Objektnummer: 82970**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Gesamtmiete	975,00 €
Kaltmiete (netto)	772,58 €
Kaltmiete	886,36 €
Betriebskosten:	113,78 €
USt.:	88,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH







## Objektbeschreibung

### Freundliche 2-Zimmer-Wohnung 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 "Rochusgasse". Die Einkaufsmöglichkeiten der Landstraßer Hauptstraße, die Nähe einerseits zum Zentrum Wien Mitte und damit zum City Airport Train und auch zur Innenstadt, sowie andererseits zum Freizeitangebot des Donaukanals und des Praters machen dieses Objekt noch attraktiver.

Die Wohnung selbst verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie eine separate Toilette und einen Vorraum. Die Loggia rundet das Wohnerlebnis ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche mit Geräten
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil
- Aufzug

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U3 "Rochusgasse"
- Straßenbahnlinie 18
- Buslinien 4A, 77A, 80A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m



Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

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.