

NEUBAUWOHNUNG - 2 ZIMMER WOHNUNG - BALKONTRAUM - NÄHE ELTERLEINPLATZ



Objektnummer: 4627

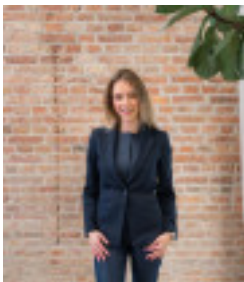
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Ernst-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,64 m ²
Nutzfläche:	57,26 m ²
Gesamtfläche:	57,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.071,34 €
Kaltmiete	1.181,82 €
Betriebskosten:	110,48 €
USt.:	118,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



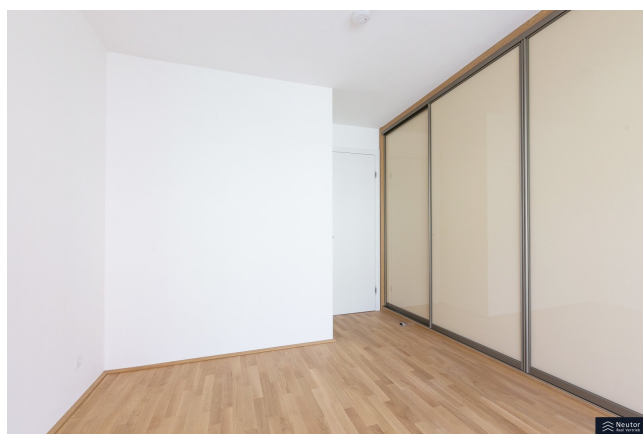












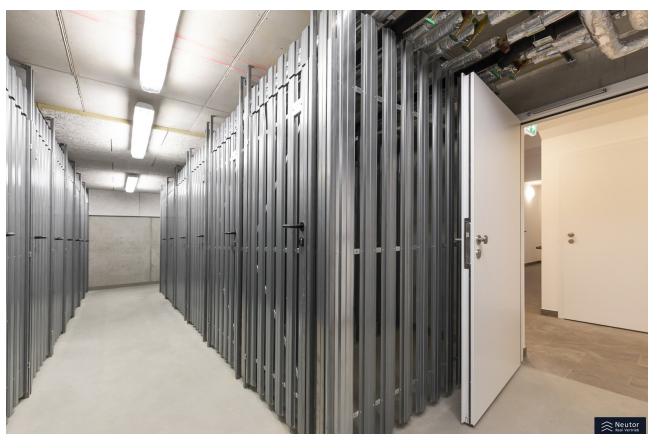




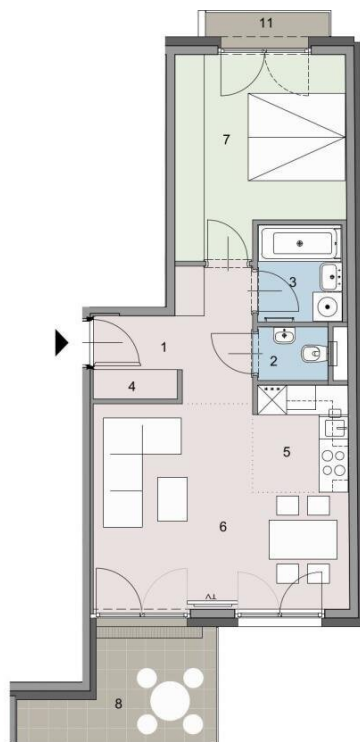






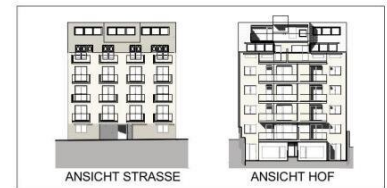






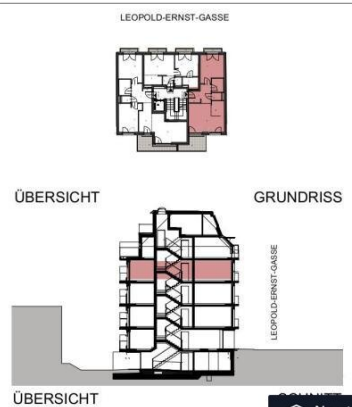
18. Okt. 2017
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INSBESONDERE INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.
DIE MOBILIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.

1170 WIEN, LEOPOLD-ERNST-GASSE 17



3.OG	
WNFL.:	48,64 m ²
BALKON / PUTZSTEG:	8,62 m ²

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1 VORRAUM | 8 BALKON |
| 2 WC | 9 TERRASSE |
| 3 BAD | 10 GARTEN |
| 4 ABSTELLR./NISCH | 11 PUTZSTEG |
| 5 KOCHNISCH | |
| 6 WOHNZIMMER | |
| 7 ZIMMER | |



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante 2-Zimmerwohnung samt Süd-Balkon in einem top modernen Neubau, mit ausgezeichneter Infrastruktur Nähe AKH, im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Eckdaten:

WNFL: ca. 48,64 m²

Zimmer: 2

Balkon: 2, innenhofseitig, ca. 8,62 m², straßenseitig 1,27 m²

Badezimmer: 1, mit Badewanne

Küche: Einbauküche, offene Wohnküche

Möblierung: div. Tischler-Einbauten

Stock: 3. Obergeschoß

Heizung: Fernwärme, Fußboden

Haus SAT-Anlage: ja

Keller: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Diese einzigartige Neubauwohnung besticht mit funktionellen Grundrissen, top moderner Ausstattung und liebevollen Details. Besonders gelungen ist das edle und zugleich harmonische Farbkonzept, welches diesen hochwertigen Wohnbau auszeichnet. Für eine optimale Belichtung der Wohnung sorgen die bodentiefen Verglasungen im Wohn-Essbereich. Moderne maßgefertigte Einbauschränke im Garderoben Bereich sowie in

den Schlafräumen bieten Wohnkomfort auf ganzer Linie. Alle Wohnungen wurden mit Sicherheitstüren, einem hochwertigen Echtholz Eichenparkettboden, Einbauschränken und einer Fußbodenheizung ausgestattet.

In diesem exklusiven Neubauprojekt, im 3. Liftstock gelegen, präsentiert sich die lichtdurchflutete 2- Zimmerwohnung, mit Süd-Balkon von ihrer besten Seite. Der großzügige Wohn-Essbereich mit bodentiefer Verglasung bietet viel Platz für komfortables Wohnen. Der Süd-Balkon mit atemberaubender Aussicht über Wien, welcher in den ruhigen Innenhof orientiert ist, lässt Sie den Alltagsstress schnell vergessen und sorgt für Entspannung. Die Wohnung verfügt außerdem über ein Kellerabteil und südseitige Außenjalousien für eine optimale Beschattung in den Sommermonaten.

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.300,- inkl. BK und USt.

Kautions: € 6.500,-

Provision: keine

Lage + Infrastruktur:

Wohnen in Hernals - einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität, großzügigen Grünflächen, Parkanlagen, vielen Freizeit, Sport und Erholungsmöglichkeiten. Die gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum und zu Erholungsgebieten wie der Schafberg, Pötzleinsdorfer Schlosspark und dem Wiener Wald machen den Bezirk zu einer hervorragenden Wohngegend – Mitten in der Großstadt und doch in der Natur.

In dieser sehr lebenswerten Lage, angrenzend an den 18. Wiener Bezirk sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinie 9 (Blumengasse) ist in 2 Gehminuten erreichbar, die Sie in nur 10 Minuten zum Westbahnhof bringt. Am Elterleinplatz befindet sich die Straßenbahnlinie 43 mit der Sie eine direkte Verbindung zum Schottentor haben und ab ca. 2025 die Endstation der U5 sein wird. Von der Straßenbahnhaltestelle Vinzenzgasse, die Sie in 3 Minuten erreicht haben, können Sie mit der Linie 42 binnen 2 Stationen das AKH und ebenfalls Schottentor bequem und unkompliziert erreichen. Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich der Nahversorger Billa und das Einkaufszentrum Hernals, wo Sie bequem Ihre alltäglichen Einkäufe erledigen können. Für Sportler bietet der großzügig angelegte Lidlpark, (erreichbar in 5 Gehminuten) viel Platz um Sport zu treiben oder

sich von den vielen wunderschönen japanischen Zierkirschenbäumen inspirieren zu lassen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap