

## **Innenhofseitige 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Millennium Tower**



**Objektnummer: 63494**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wohnpark Handelskai              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,48 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,08                           |
| Gesamtmiete                   | 897,75 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 669,28 €                         |
| Kaltmiete                     | 816,13 €                         |
| Betriebskosten:               | 146,85 €                         |
| USt.:                         | 81,62 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

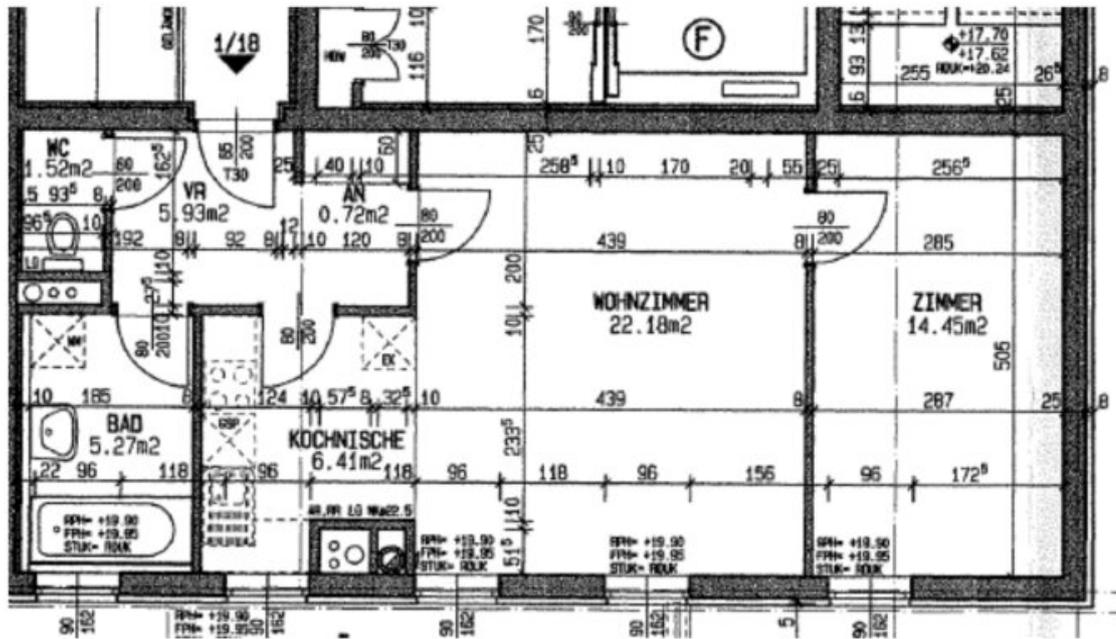


**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







Traisengasse 27 Stiege 1/6.OG/Top 18

Gesamt 56,48 m<sup>2</sup>



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Innenhofseitige 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Millennium Tower

Durch die optimale Lage in unmittelbarer Nähe zum Millennium Tower ist die Versorgung des täglichen Bedarfs gedeckt und eine optimale Infrastruktur gegeben. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Ärzte in der näheren Umgebung. Entspannung und Freizeitvergnügen bieten die idyllische Donau und das beliebte Naherholungsgebiet der Donauinsel. Ob Spaziergehen, Radfahren oder einfach nur Verweilen, hier kommt Entspannung definitiv nicht zu kurz!

Die Wohnung selbst verfügt über einen großzügigen Wohnraum mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie über einen Vorraum. Durch die Ausrichtung in den Innenhof ist die Wohnung besonders ruhig.

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Echtholzparkettboden
- Schallschutzfenster
- Sicherheitstüre
- Laufen Keramik
- Hans Grohe Armaturen

### Das Haus bietet Ihnen:

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Kinderspielraum

- Aufzug
- Keller
- Parkgarage

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Bei Bedarf kann ein Garagenstellplatz angemietet werden.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U6 - "Handelskai"

Buslinie 5A, 11B

S-Bahn

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, 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 <750m



Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

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.