

## **3-Zimmerwohnung mit Freifläche in U-Bahnnähe!**



Muster Wohnraum

**Objektnummer: 88448**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 70,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.499,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.082,73 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.362,73 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 280,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 136,27 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

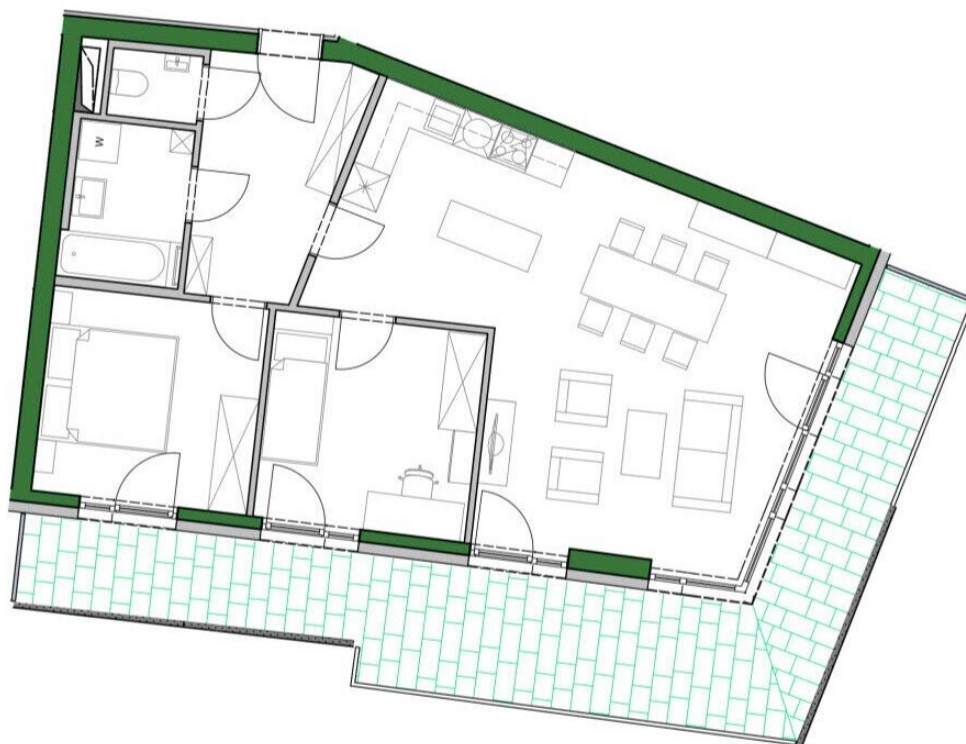
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690-408









## Objektbeschreibung

In erstklassiger Lage nahe der U1-Station *Kagran*, direkt beim Donau Zentrum und nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt, genießen Sie hervorragende Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Kulturfreunde erreichen mit der U1 in wenigen Minuten die Wiener Innenstadt.

*Die Fotos zeigen Symbolbilder/Musterfotos.*

### Ausstattung

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärräumen
- Voll ausgestattete Küche
- Aufzug im Haus
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Nicht barrierefrei

### Parken

Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage kann bei Bedarf angemietet werden.

### Öffentliche Anbindung

- U-Bahnlinie U1 „Kagran“



Heizung, Strom und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <2.000m

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.