

**DG Wohnung gleich beim Reumannplatz –
2-Zimmerwohnung mit großer Küche mit Essplatz und
ruhiger Hofterrasse!**



Objektnummer: 2075-4

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steudelgasse 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,49 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.197,03 €
Kaltmiete (netto)	937,78 €
Kaltmiete	1.088,21 €
Betriebskosten:	150,43 €
USt.:	108,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

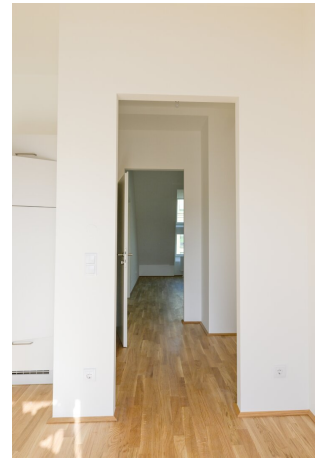


Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

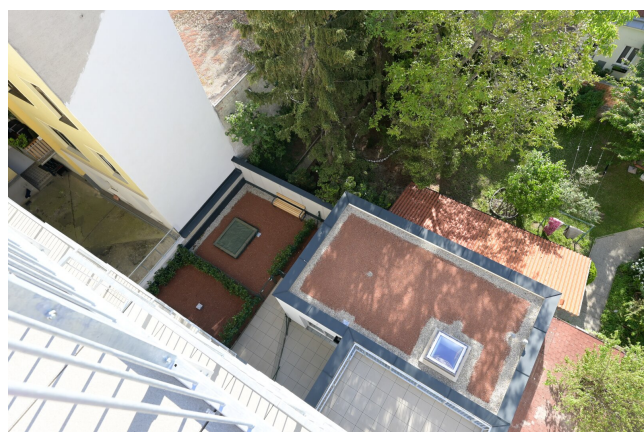
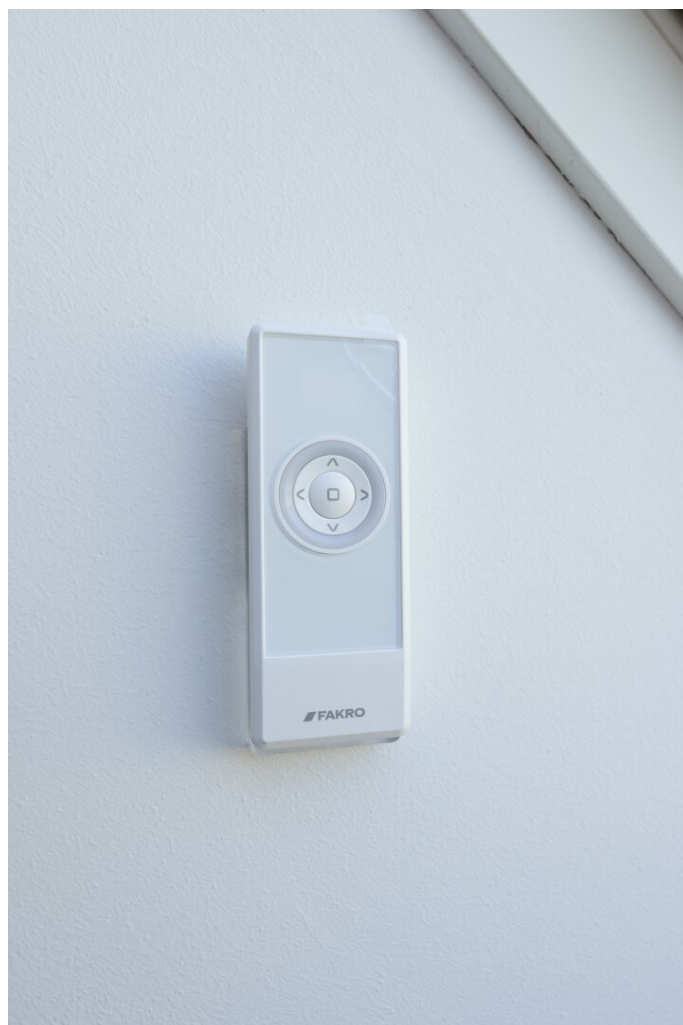






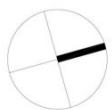
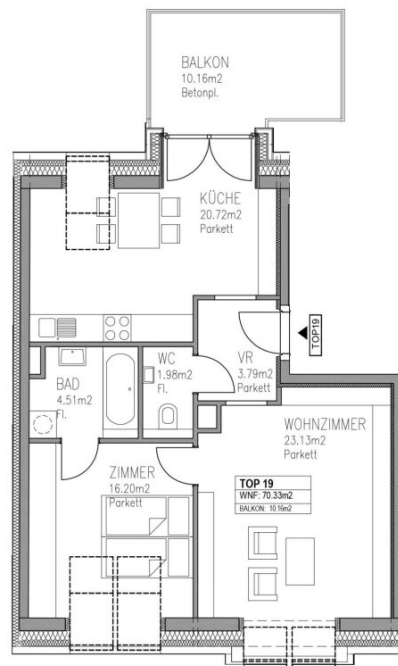








ca. M 1:100



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

GRUNDRISSSE

Top 19

Wohnfläche: 70,33m²

Balkon: 10,16m²

Wohnnutzfläche: 70,33m²

1. Dachgeschoss

Übersichtsplan:



Planverfasser:

Baumeister Lindner GmbH
Löhrgasse 14/01, 1150 Wien
Tel. 01-522 72 34, Fax Dw9

baumeister@lindner-partner.at
www.lindner-partner.at

Planstand vom Februar 2022

1100 Wien, Steudelgasse 34

Objektbeschreibung

Lage:

Herzlich willkommen im Reumann, ein Neubauprojekt gleich beim Reumannplatz!

Einkaufen, spazieren gehen oder schwimmen im Amalienbad, ein Eis beim Tichy genießen, alles in nächster Nähe. Und gelangen Sie mit der ebenfalls fußläufig erreichbaren U1 in nur wenigen Minuten zum Stephansplatz oder dem weitläufigen Erholungsgebiet Oberlaa.

Die Wohnung:

Ideal für Pärchen! Die hier angebotene 2,5-Zimmerwohnung ist 73,49m² groß. Sie besitzt eine sehr schöne Wohnküche mit Essplatz und Ausgang auf die ruhige, westseitig gelegene Hofterrasse. Von hier aus hat man einen schönen Ausblick bis zum Wienerwald. Über einen praktischen Verbindungsgang, vorbei an Gäste-WC und großer Schranknische, gelangt man schließlich in das geräumige Wohnzimmer. Ein helles Schlafzimmer mit großen Dachfenstern schließt unmittelbar daran an und bietet direkten Zugang zum eignen Wannen-Bad.

Auf Wunsch mit eigenem Garagenstellplatz um 114.- (incl. 20%Ust)

Miete	937,78	Zzgl.10%
Betriebskosten	150,43	Zzgl.10%
Mwst.	108,82	
Summe	1.197,03	inkl.Mwst.

Heizung & WW	132,93	Zzgl.20%
Mwst.	26,58	
Summe	159,52	inkl.Mwst.
Gesamt	1.356,55	inkl.Mwst.

Ausstattungs-Highlights

- Ruhiger Westbalkon mit Loggia
- Offener Grundriss
- Parkettböden
- Wannen-Bad
- Qualitativ hochwertig ausgeführt
- Fahrrad-Abstellraum

- Fernwärme mit eigenem Wärmezähler
- Tiefgarage

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <275m
Apotheke <275m
Klinik <775m
Krankenhaus <2.325m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <325m
Universität <325m
Höhere Schule <2.275m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <275m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap