

## **TOP gelegene 2 ZIMMER WOHNUNG MIT LOGGIA am grünen Prater**



**Objektnummer: 960/74450**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße 50
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.198,39 €
Kaltmiete (netto)	940,30 €
Kaltmiete	1.089,44 €
Betriebskosten:	140,17 €
USt.:	108,95 €
Provisionsangabe:	

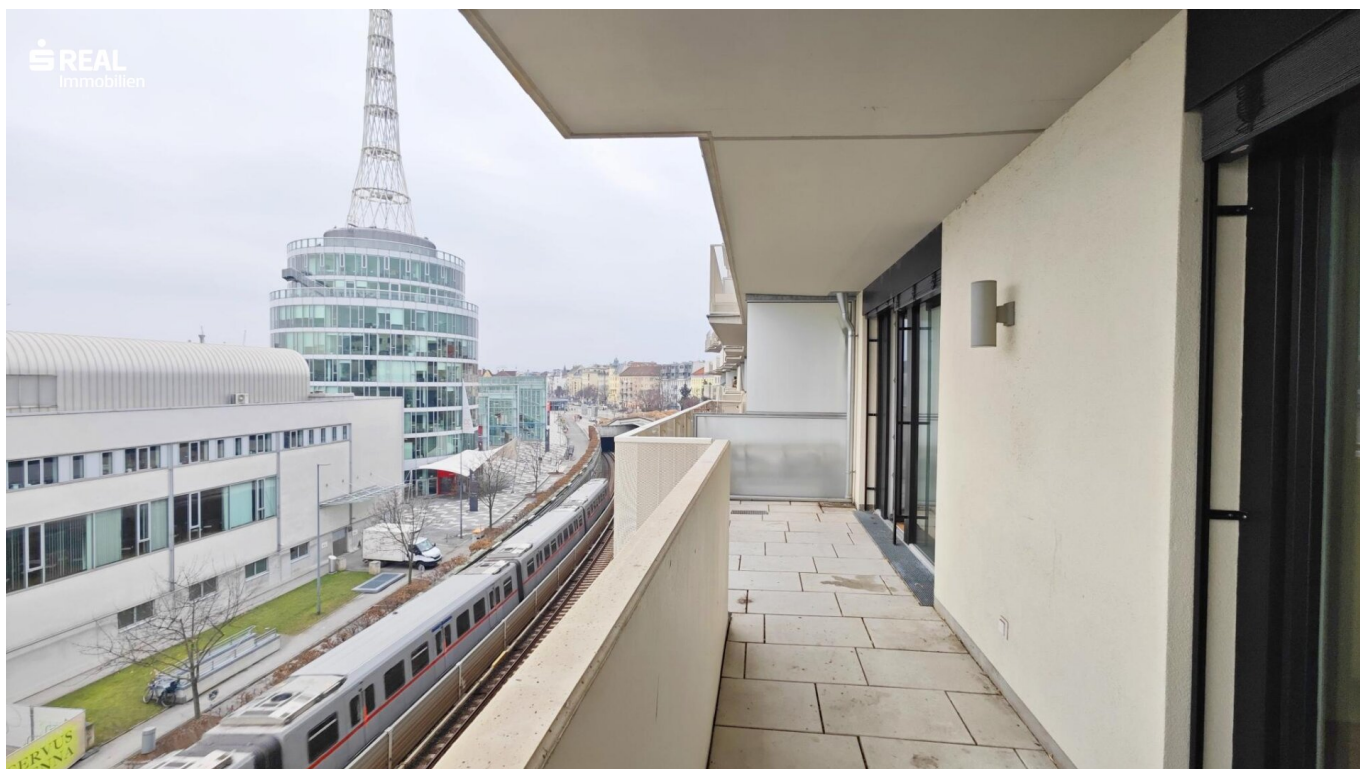
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

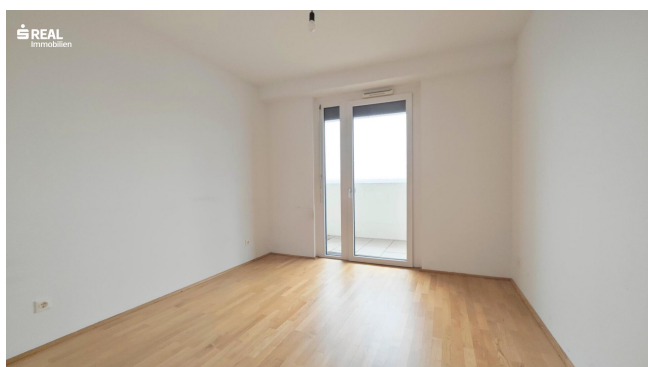
## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien







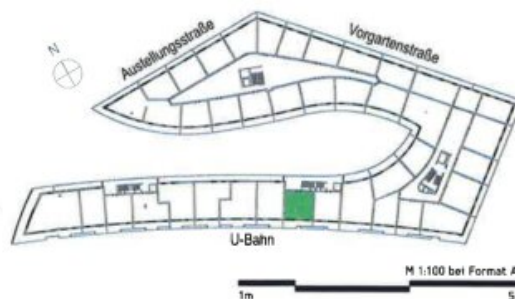
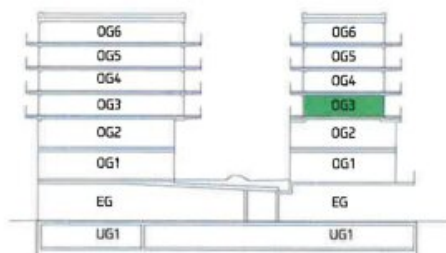
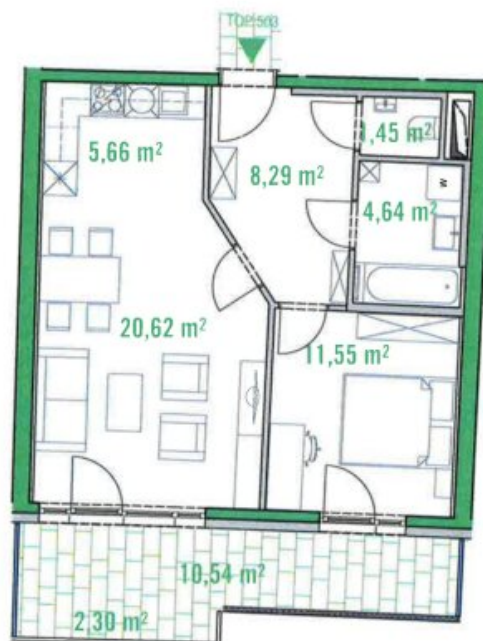


# GRUNDRISS TOP 503 STIEGE 5 / GESCHOSS 3

Planungsstand 26.09.2017

## FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 503

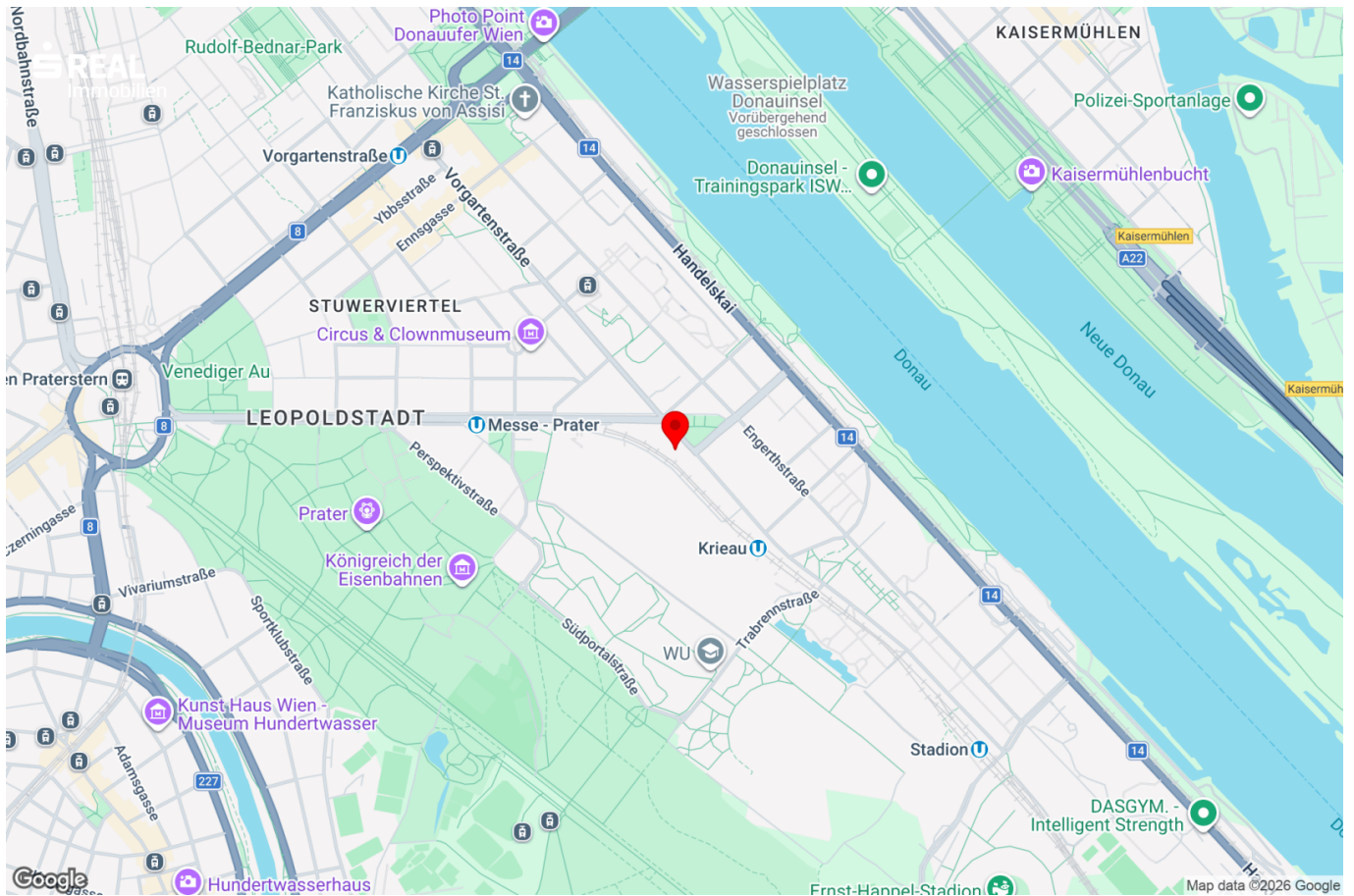
Wohnnutzfläche exkl. Loggia	52,21 m <sup>2</sup>
Loggia	10,54 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	62,75 m <sup>2</sup>
Balkon	2,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	65,05 m <sup>2</sup>



messecarree  
Wien



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In absoluter Bestlage des 2. Bezirks, im Messecarree, wird diese perfekt eingeteilte 2-Zimmer-Wohnung im dritten Stock eines Neubaus zur Miete angeboten. Die Wohnung eignet sich hervorragend als Single- oder Pärchenwohnung.

Das Objekt ist ab sofort verfügbar (15.02., 01.03, 15.03)

Es verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne sowie ein getrenntes WC und einen Vorraum.

Im KG befindet sich ein Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Die sonnige Loggia ist von beiden Räumen zugänglich.

### Ausstattung

Die Parkettböden in den Zimmern, sowie die hellen Fliesen in Bad und Toilette vermitteln einen hochwertigen Eindruck. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die elegante weiße Küche mit modernen Geräten ausgestattet.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage ist perfekt, direkt am Grünen Prater und bietet neben fußläufig erreichbaren Wanderwegen, Laufstrecken und purer Natur auch eine gute Anbindung an die Stadt mit ihren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Zudem befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

### Konditionen

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten.

***Haushaltsnettoeinkommen mind. EUR 3.000,-***

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <325m

Klinik <625m

Krankenhaus <2.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <175m

Universität <425m

Höhere Schule <2.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <25m

Bank <25m

Post <25m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <1.200m

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.