

**Nette Wohnung mit Loggia und nur 50 Meter zur U 6/Nähe
EURO-PLAZA**



Wohnküche

Objektnummer: 1018
Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,19 m ²
Nutzfläche:	75,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	1.348,80 €
Kaltmiete (netto)	1.070,00 €
Kaltmiete	1.226,18 €
Betriebskosten:	156,18 €
USt.:	122,62 €
Provisionsangabe:	

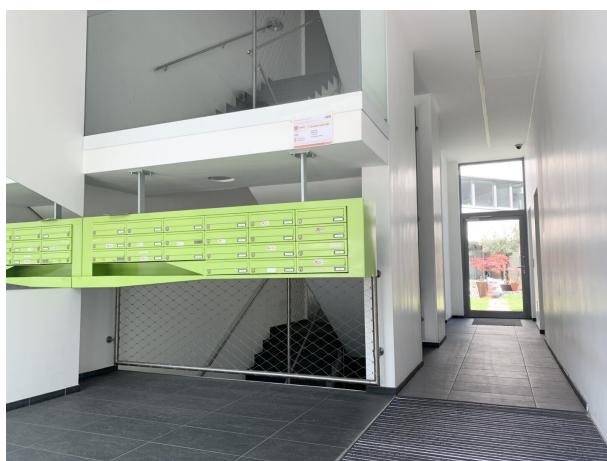
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andrea Jäger

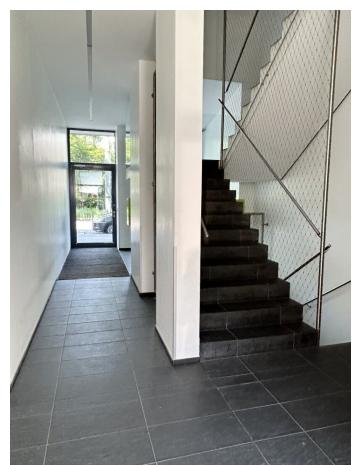
IMMOBILIENJÄGER



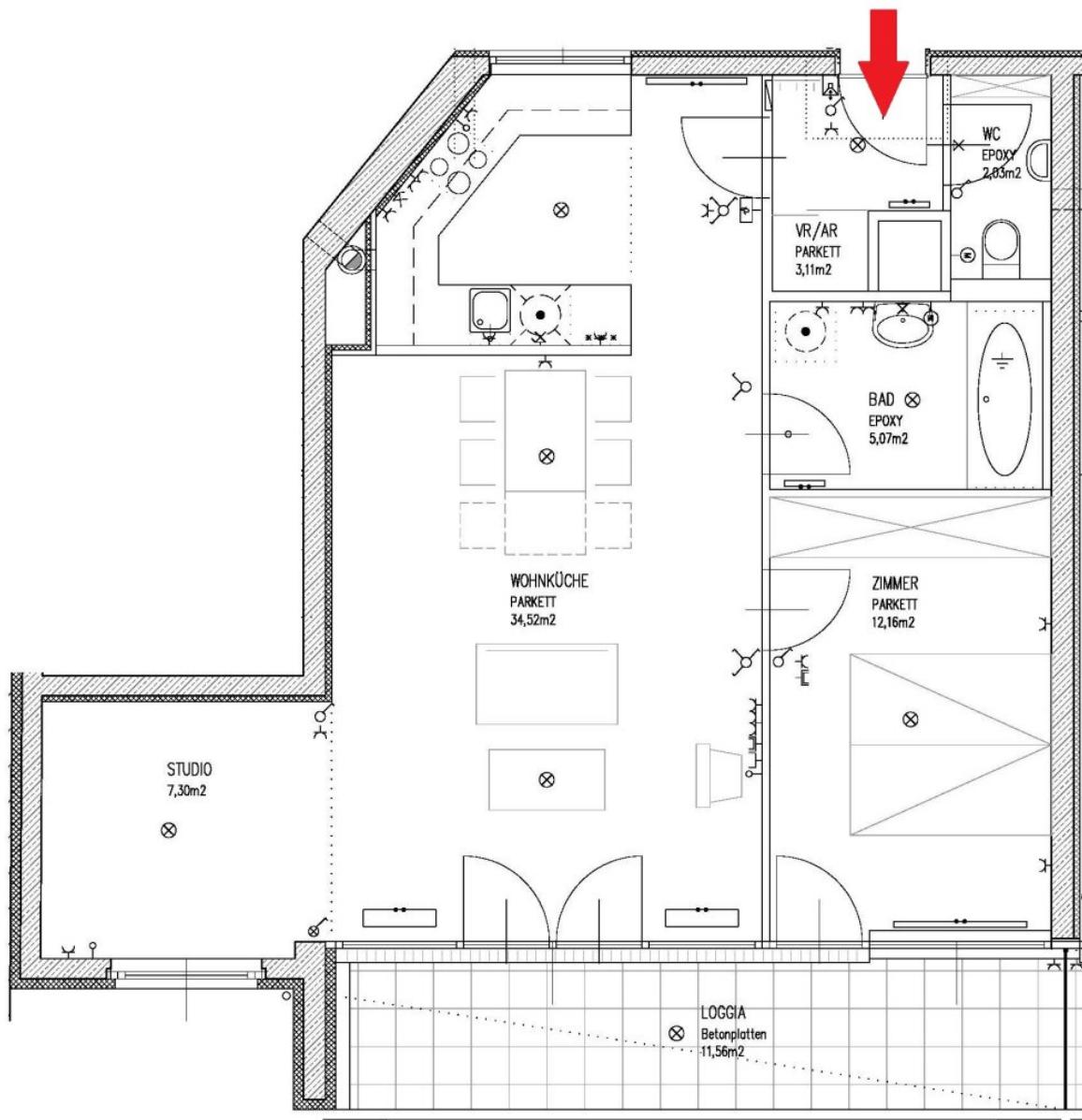












Objektbeschreibung

In einem von den **Architekten gerner°gerner** errichtetem Haus gelangt diese nette Wohnung im 1. Liftstock **ab Mitte Februar** zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch eine gute Ausstattung und lichtdurchflutete Räume. Das Haus befindet sich in unmittelbarer Entfernung zur U-Bahnlinie 6, Station „Philadelphiabrücke“.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit integrierter Küche: ca. 35 m²
- Schlafzimmer: ca. 12 m²
- Studio mit ca. 7 m²
- Jeweils von der Wohnküche und dem Schlafzimmer gelangt man auf eine westseitig ausgerichtete Loggia mit ca. 12 m².
- Wannenbad: ca. 5 m²
- WC mit Waschbecken: ca 2 m²

Hier wurde ein offenes Raumkonzept mit großzügigen Glasflächen in hochwertiger Ausführung umgesetzt. Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Weiters ist ein Kellerabteil vorhanden.

Ausstattung:

- Einbauküche der Marke EWE mit Geräten der Fa. Siemens

- Ahornparkett

- Fernwärme

Infrastruktur:

- Perfekt durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

- Die U-Bahnlinie 6 in einer Entfernung von ca. 50 Metern.

- Die Fußgängerzone „Meidlinger Hauptstraße“ ganz nah.

- Die Schnellbahn, Straßenbahn 62, die Pottendorfer Linie, Badner Bahn und die Busse 7A, 15A und 62A sind in 1 Minute erreichbar.

- 3 Minuten zu Fuß zum Office Park, Euro Plaza.

Ausrichtung:

Nach Westen

Energieausweis laut 30. Mai 2023

und weist einen Heizwärmebedarf von 47,10 kWh/m² pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung B, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,02.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap