

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



Wohnküche

**Objektnummer: 1018**  
**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

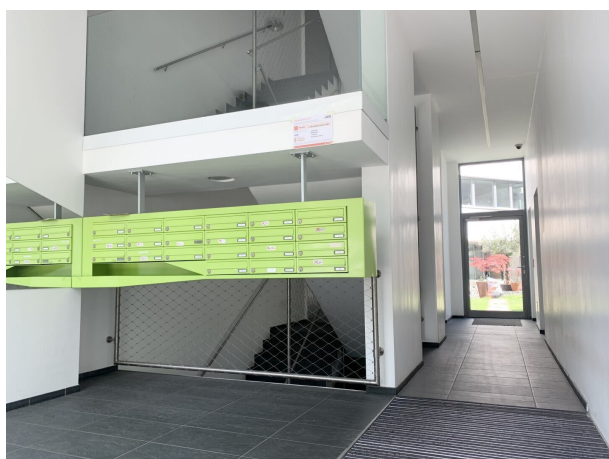
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER









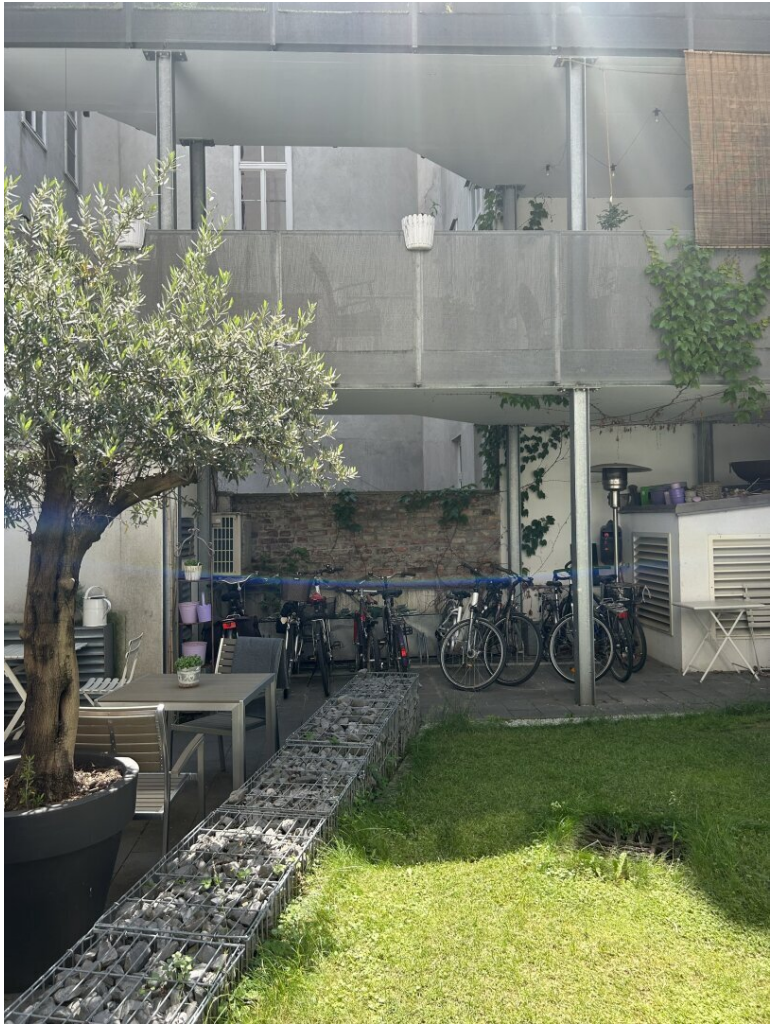




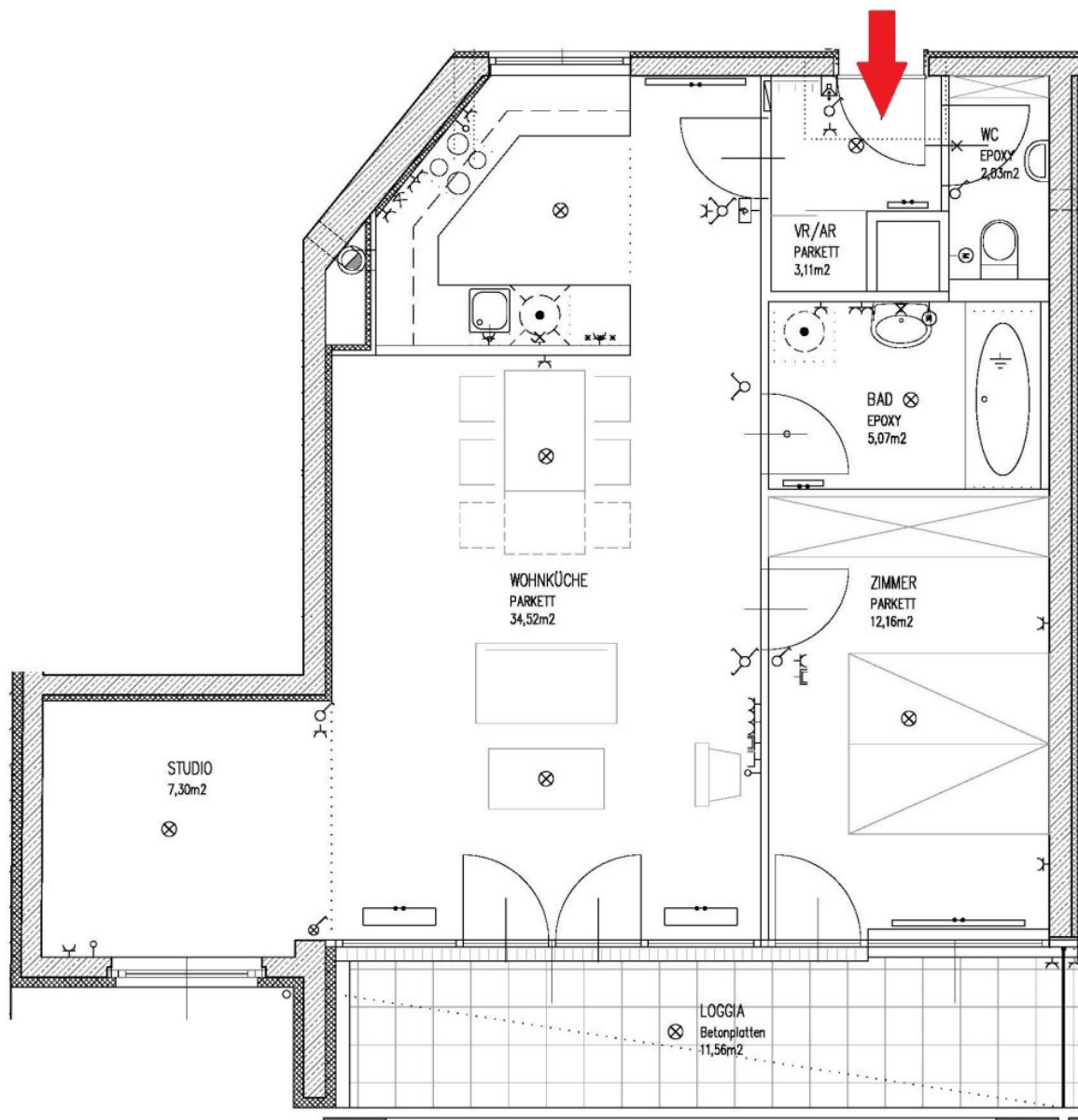












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Studio mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- Jeweils von der Wohnküche und dem Schlafzimmer gelangt man auf eine
- westseitig ausgerichtete Loggia mit ca. 12 m<sup>2</sup>.
- Wannenbad: ca. 5 m<sup>2</sup>
- WC mit Waschbecken: ca 2 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup> 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