

## **Charmanter 3-Zimmer-Wohntraum mit Balkon nahe AKH**



**Objektnummer: 95391**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Eduardgasse                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 69,12 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,72 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85                           |
| Gesamtmiete                   | 1.699,01 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.385,58 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.544,55 €                       |
| Betriebskosten:               | 158,97 €                         |
| USt.:                         | 154,46 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

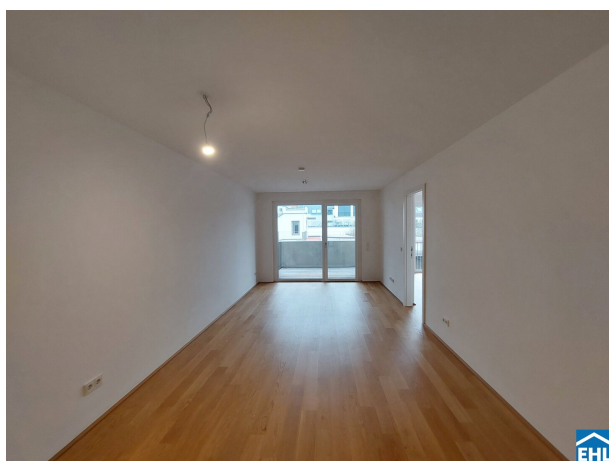
## Ihr Ansprechpartner



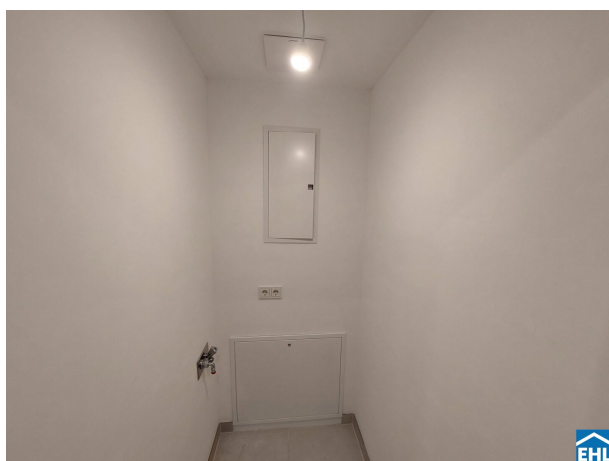
Egon-Adrian Toth, B.A.



Mitglied des  
immobilienring.at





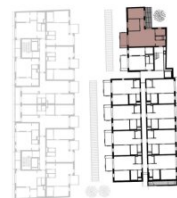




EDU ART

DIE KUNST  
DES WOHNENS

1180 Wien, Eduardgasse 6, 8, 10



08 | TOP 12

3-ZIMMER-WHG | OG 1



|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Vorraum   | 4,34            |
| WC        | 1,87            |
| Wohnküche | 32,29           |
| Bad       | 5,00            |
| Gang      | 3,16            |
| Zimmer    | 10,15           |
| Zimmer    | 12,31           |
|           | <b>69,12 m²</b> |

|                  |      |
|------------------|------|
| Einlagerungsraum | 2,72 |
| Balkon           | 7,77 |

Legende Möblierung

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | Vertragsbestandteil  |
|  | Möblierungsvorschlag |

0 1 2 3m



Anmerkungen  
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenau-  
sdräufungen und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN

0279



GERNER  
GERNER  
PLUS.

DATUM: 11.10.2022

FORMAT: DIN A4

MASSSTAB: 1:75



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

### Charmanter 3-Zimmer-Wohnraum mit Balkon nahe AKH

Dieses moderne Wohnhaus in der Eduardgasse bietet höchsten Wohnkomfort. Aufgrund seiner Lage verfügt es über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ebenso gibt es ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot. Der Türkenschanz-Park, das Schafbergbad oder die Postsport-Anlage sind leicht zu erreichen. Die medizinische Nahversorgung ist durch das Allgemeine Krankenhaus, das Krankenhaus Gersthof, mehrere Arztpraxen sowie eine Apotheke gedeckt.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und verfügt über einen Wohnraum mit voll ausgestatteter Küche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Vorraum und einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Der westseitige Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos handelt.

#### Ausstattung:

- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Balkon

- Kellerabteil

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U6 "Michelbeuern-AKH"

Straßenbahnlinien 42

zzgl. Heizkosten € 66,35 netto + € 13,27 Ust. = € 77,62 brutto

zzgl. Warmwasser € 36,85 netto + € 3,68 Ust. = € 40,53 brutto

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 1 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautiön, Vertragsserrichtungskosten

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**





Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

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.