

## Nette 2-Zimmer-Wohnung Nähe Augarten



**Objektnummer: 96366**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

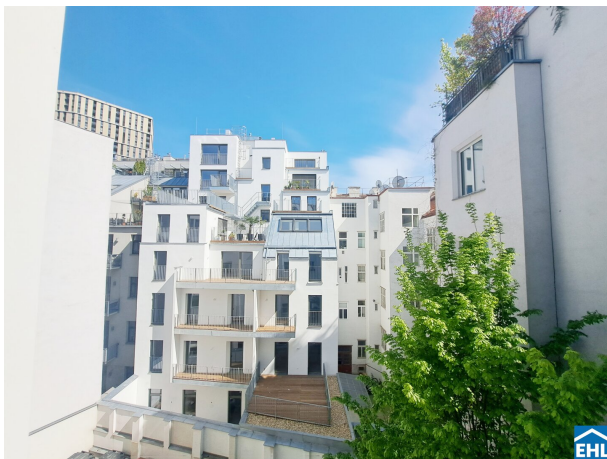
Adresse	Taborstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,86
Gesamtmiete	999,99 €
Kaltmiete (netto)	677,44 €
Kaltmiete	861,05 €
Betriebskosten:	183,61 €
Heizkosten:	44,03 €
USt.:	94,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

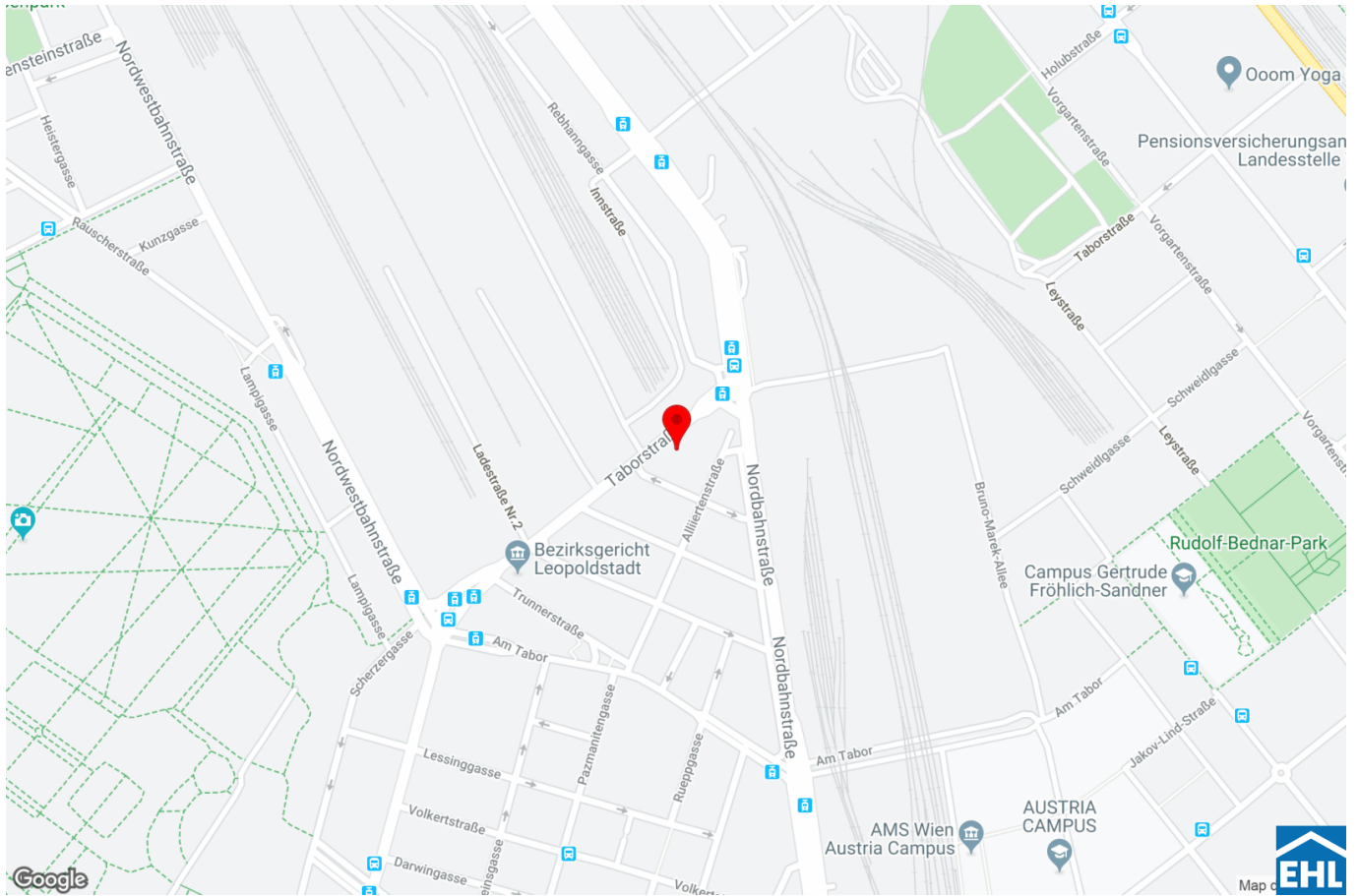


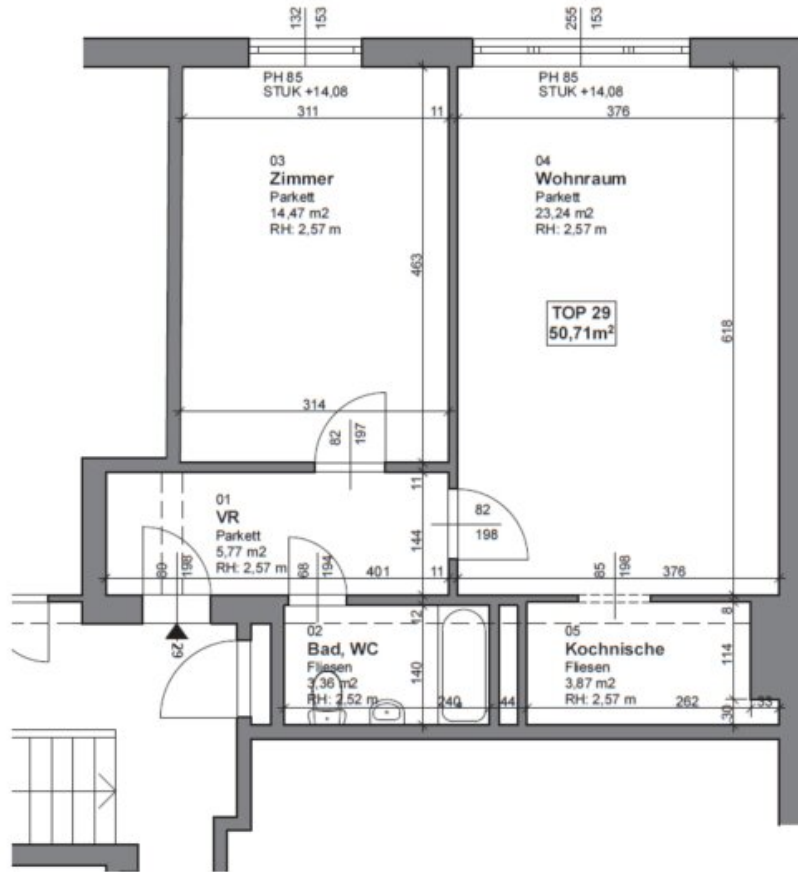
Leo Idinger











## Objektbeschreibung

### Nette 2-Zimmer-Wohnung Nähe Augarten

Diese charmante Wohnung in der 4. Etage überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Der helle Wohnraum mit integrierter Kochnische bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und sorgt für erholsame Ruhe. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen praktischen Vorraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage dieser Immobilie. Eine hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in der Stadt. Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch eine bestens ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Auch in puncto Freizeit lässt diese Lage keine Wünsche offen: Die Nähe zum Augarten und zum Wiener Prater eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen, sei es bei einem entspannten Spaziergang, sportlichen Aktivitäten oder gemütlichen Stunden im Freien. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

### Ausstattung:

- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Lift

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahnlinie U2 "Taborstraße" (ca. 13 Minuten Fußweg)

Straßenbahnlinie 2, 5

Buslinie 80A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Beziehbar:** ab sofort

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr,

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

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.