

## Garten und Ruhelage nahe Vienna International Centre



**Objektnummer: 1990/260**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Karl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	22,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.800,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service









## Objektbeschreibung

### Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten nahe Alter Donau

An English description can be found further below.

In der **Erzherzog-Karl-Straße** befindet sich diese gepflegte, **voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung** in einem modernen Neubau. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die eine sofort bezugsfertige Wohnung in guter Lage nahe der Alten Donau suchen.

Die Wohnung verfügt über **ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und liegt im Erdgeschoss. Der Grundriss ist sehr praktisch gestaltet. Vom Vorraum gelangt man in den offenen Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Essen und Entspannen und hat direkten Zugang zur Terrasse und zum kleinen Gartenbereich.

Das Schlafzimmer ist separat begehbar und mit einem 160 x 200 cm Bett sowie einem Kleiderschrank ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Waschmaschine. Das WC ist separat. Zusätzlich steht ein privates Kellerabteil zur Verfügung, ideal für Fahrrad, Koffer oder Sportausrüstung.

Die Wohnung wird voll möbliert vermietet und ist bezugsfertig. Die Küche ist mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle und Backofen ausgestattet.

Heizung, Warmwasser und Strom werden verbrauchsabhängig direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet.

Die Lage bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung. Die U1 Stationen Alte Donau und Kagran sind zu Fuß erreichbar. Mit der U1 gelangt man schnell in die Innenstadt. Straßenbahn und Bus befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Alte Donau, das Donau Zentrum sowie Supermärkte, Cafés und Restaurants sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

### English

### Furnished 1 Bedroom Apartment with Terrace and Garden near Alte Donau

This well maintained and **fully furnished 1 bedroom apartment** is located on **Erzherzog-Karl-Straße** in a modern residential building. The apartment is ideal for anyone looking for a move in ready home in a good location close to Alte Donau.

The apartment offers **approx. 52 m<sup>2</sup> of living space** and is situated on the ground floor. The layout is practical and well designed. From the entrance area you enter the open living and dining area with a fully equipped kitchen. The living room offers plenty of space for relaxing, dining and everyday living and has direct access to the terrace and the small private garden.

The bedroom is separate and comes with a 160 x 200 cm bed and a wardrobe. The bathroom is equipped with a bathtub and a washing machine. The toilet is separate. A private basement storage unit is also included and is ideal for a bicycle, luggage or sports equipment.

The apartment is rented fully furnished and is ready to move in. The kitchen is equipped with a refrigerator, dishwasher, microwave and oven.

Heating, hot water and electricity are charged separately based on consumption and settled directly with the respective providers.

The location offers a good balance between quiet living and excellent connections. The U1 stations Alte Donau and Kagran are within walking distance. The U1 provides a fast connection to the city centre. Tram and bus connections are also nearby. Alte Donau, Donau Zentrum as well as supermarkets, cafés and restaurants can be reached within a short time.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

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 <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap