

## U2 Messe - Tolle 2-Zimmer-Loggiawohnung in bester Lage



**Objektnummer: 960/74983**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße 50
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Gesamtmiete	998,76 €
Kaltmiete (netto)	782,72 €
Kaltmiete	907,97 €
Betriebskosten:	117,72 €
USt.:	90,79 €
Provisionsangabe:	

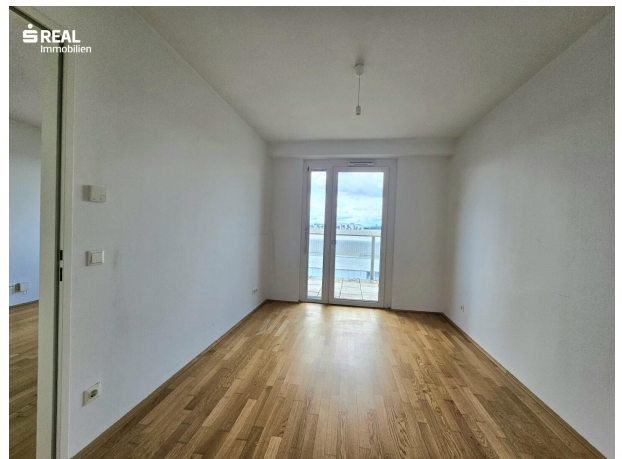
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60



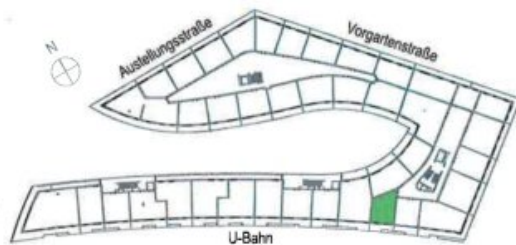
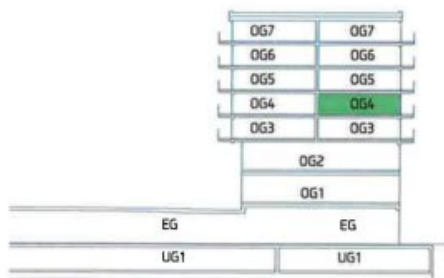


# GRUNDRISS TOP 618 STIEGE 6 / GESCHOSS 4

Planungsstand 26.09.2017

## FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 618

Wohnnutzfläche exkl. Loggia	43,85 m <sup>2</sup>
Loggia	8,67 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	52,52 m <sup>2</sup>
Balkon	2,03 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	54,55 m <sup>2</sup>

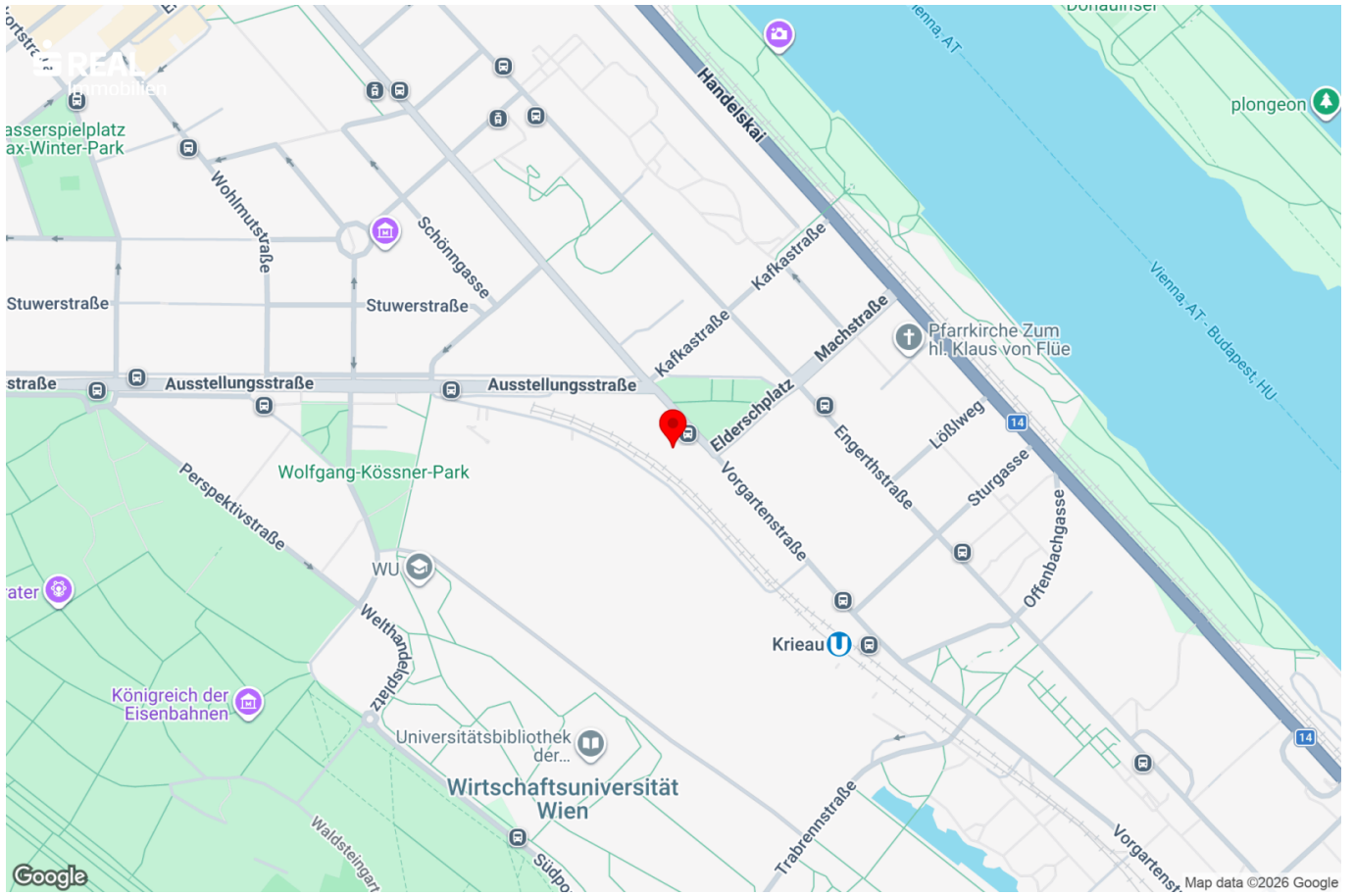


M 1:100 bei Format A4  
1m 5m

**messecarree**  
Wien



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage des 2. Bezirks, im Messecarree, wird diese perfekt eingeteilte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines Neubaus zur Miete angeboten.

Es verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne inkl. Waschmaschinenanschluss und WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im KG befindet sich ein Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Die geräumige, sonnige Loggia lädt zur Entspannung ein.

### Ausstattung

Die Parkettböden in den Zimmern, sowie die hellen Fliesen in Bad und Toilette vermitteln einen hochwertigen Eindruck. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die elegante weiße Küche mit modernen MIELE Geräten ausgestattet. Die moderne Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage ist perfekt, direkt am Grünen Prater und bietet neben fußläufig erreichbaren Wanderwegen, Laufstrecken und purer Natur auch eine gute Anbindung an die Stadt mit ihren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Zudem befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet (U2 in 1 Gehminute erreichbar)

### Konditionen

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten.

***Haushaltsnettoeinkommen mind. EUR 2.500,-***

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <325m

Klinik <625m

Krankenhaus <2.125m



**Kinder & Schulen**

Schule <525m  
Kindergarten <175m  
Universität <425m  
Höhere Schule <2.175m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <25m  
Bank <25m  
Post <25m  
Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <75m  
Straßenbahn <475m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.200m

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.