

## Optimal aufgeteilte 2 Zimmerwohnung in zentraler Lage



**Objektnummer: 96858**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 22,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	929,00 €
Kaltmiete (netto)	772,49 €
Kaltmiete	844,54 €
Betriebskosten:	72,05 €
USt.:	84,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.



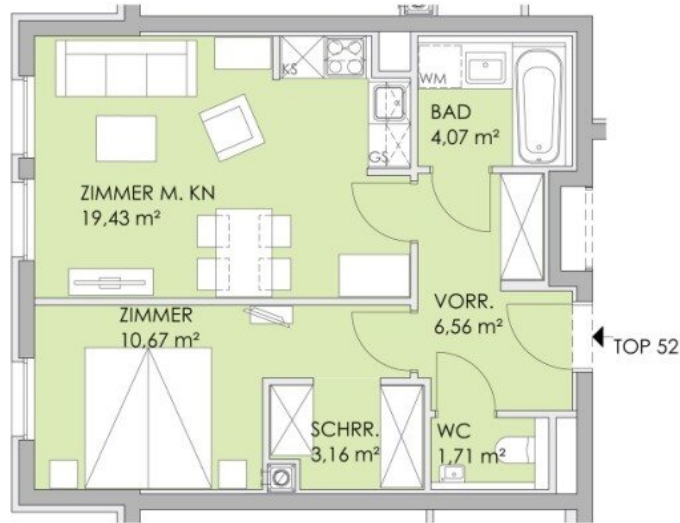












**WOHNEN IN MARGARETEN**

1050 Wien, Margaretenstraße 131-135

**Bauteil 3  
TOP 52 / 5. STOCK**



**Wohnnutzfläche: ca. 46,00 m²  
Kellerabteil: ca. 3,00 m²**

Änderungen vorbehalten. Alle Quadratmeterangaben sind ungefähre Werte.

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtisch, WC, Badewanne, Küche - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Stand: 21.10.2011

Kompetenz rund um die Immobilie



## Objektbeschreibung

### Optimal aufgeteilte 2 Zimmerwohnung in zentraler Lage

Dieser moderne Neubau befindet sich in einer sehr zentralen und gefragten Lage des 5. Bezirks Nähe Hundsturm. Durch die Nähe zum Naschmarkt, Schlossquadrat und Siebenbrunnenplatz mit dazugehörigem Markt, ist die Versorgung des täglichen Bedarfs optimal gedeckt.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: eine Wohnküche, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Die Ausstattung:

- voll ausgestattete Küche mit Markengeräten
- Hochwertiges Eichenparkett
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Telefon, TV und Internetanschlüsse
- Fernwärmeheizung mit individueller Abrechnung
- Waschküche, Kellerabteil, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Kinderspielplatz
- hauseigene Tiefgarage

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U4 Pilgramgasse und Margaretenstraße

Autobuslinie 12A, 14A und 59A

sowie direkte Anfahrt über den Gürtel zur Tangente und Westausfahrt.

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m



U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.750m

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.