

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche in 1180 Wien – Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 96778

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:	61,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.780,41 €
Kaltmiete (netto)	1.335,99 €
Kaltmiete	1.505,34 €
Betriebskosten:	169,35 €
Heizkosten:	106,78 €
USt.:	168,29 €
Provisionsangabe:	

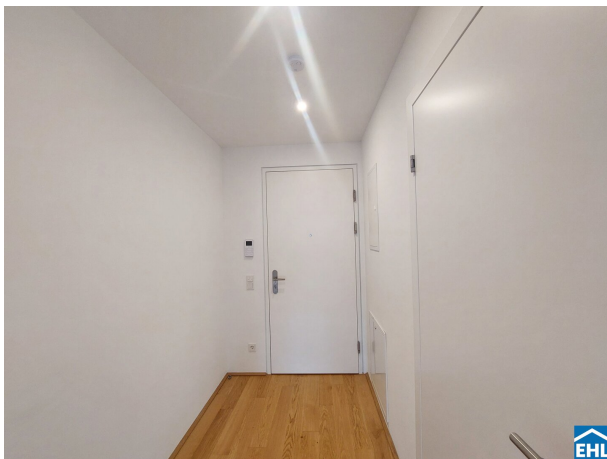
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

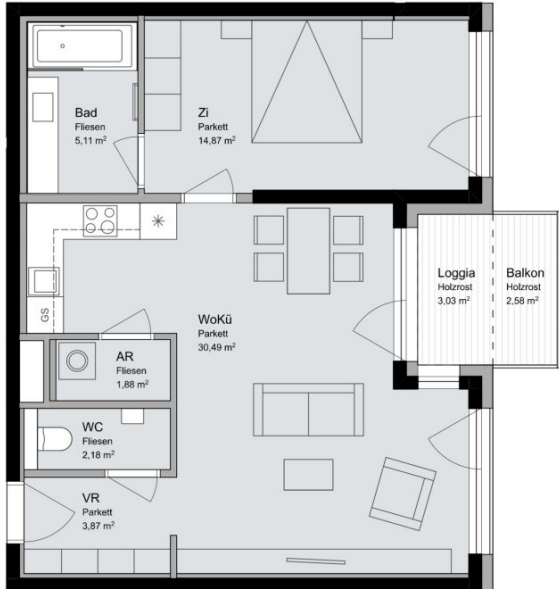








1180 Wien, Eduardgasse 6, 8, 10



06 | TOP 17

2-ZIMMER-WHG | OG 3



Vorraum	3,87
WC	2,18
Wohnküche	30,49
Abstellraum	1,88
Zimmer	14,87
Bad	5,11
Loggia	3,03
Gesamt	61,43 m²

Einlagerungsraum	2,75
Balkon	2,58

Legende Möblierung

	Vertragsbestandteil
	Möblierungsvorschlag



Anmerkungen
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenanforderungen und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN

0279



**GERNER
GERNER
PLUS.**

DATUM: 11.10.2022

FORMAT: DIN A4

MASSSTAB: 1:75



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien – Ihr neues Zuhause!

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 3. Etage und verfügt über einen Wohnraum mit voll ausgestatteter Küche, ein separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Die vom Wohnzimmer aus begehbare, ostseitige Loggia lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

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

Ausstattung im Haus:

- Lift
- Waschküche
- Kinderwagen-und Fahrradabstellraum

Weiters liegt ein Spielplatz, sowie eine Laufbahn zur freien Verwendung vor.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie U6 "Michelbeuern-AKH"
- Straßenbahnlinien 42

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

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <750m

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.