

## Traumhafter 3-Zimmer Erstbezug – Gudrunstraße 120



1. Schlafzimmer

**Objektnummer: 98151**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.095,00 €
Kaltmiete (netto)	860,45 €
Kaltmiete	995,45 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	99,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN



TÜR 090 / 2. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 51,71 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 2,28 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: ca. 5,07 m<sup>2</sup>

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

Flächenangaben beziehen sich auf R  
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien |  
www.bauwerk.tirol | wien@bauwerk.tirol | T.



## Objektbeschreibung

### Gemütliche 3-Zimmerwohnung um´s Eck vom Sonnwendviertel!

#### Lage & Umgebung

Die Gudrunstraße bietet eine urbane Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung.

Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet – U-Bahn, Bus und weitere Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bringen Sie rasch in die Innenstadt und andere Bezirke.

#### Die Wohnung

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile und Zugang zur Terrasse sowie zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine zentrale Diele, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Die durchdachte Raumaufteilung und die Außenflächen bieten angenehmen Wohnkomfort und ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

#### Ausstattung:

- Neue Küche mit Vollausrüstung
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung via Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Kellerabteil

- Fahrradraum

Achtung: Die Küche wird mit 30.06.2026 eingebaut!

Weiters bietet das Haus einen Lift und eine allgemeine Dachterrasse, sowie Innenhof mit Kinderspielplatz.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 Station Keplerplatz
- Straßenbahnlinien O, 1, 11, 18
- Buslinien 14A, N66

Storm-, Wasser und Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet.

Beziehbar: 01.07.2026

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

Nebenkosten: **3BMM**, 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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
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.