

Helle 2 Zi Neubauwohnung mit hofseitiger Loggia in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 6556/172

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	990,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80









Objektbeschreibung

Helle 2 Zimmer Neubauwohnung mit hofseitiger Loggia in absoluter Ruhelage

1220 Wien, Wurmbrandgasse 8

Eckdaten im Überblick

- **Objekttyp:** Mietwohnung (Neubau)
- **Wohnfläche:** ca. 43 m²
- **Zustand:** Sehr gepflegt
- **Stockwerk:** 2. Stock (Lift vorhanden)
- **Baujahr:** 2013
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort
- **Mietdauer:** Befristet auf 3 Jahre (mit Option auf Verlängerung / langfristige Miete erwünscht)

Ausstattung & Highlights

- **Wohnbereich:** Helles Wohnzimmer mit offener, moderner Einbauküche (inkl. hochwertiger elektrischer Geräte)
- **Schlafzimmer:** Ruhiges, separates Schlafzimmer
- **Freifläche:** Sonnige, hofseitige Loggia in absoluter Hofruhelage – perfekt zum Entspannen
- **Badezimmer:** Modernes Bad mit Dusche, WC, Bidet und praktischem Waschmaschinenanschluss
- **Keller:** Ein trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, exzellenter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert:

- **Natur & Freizeit:** Das beliebte **Mühlwasser** und die **Donauinsel** befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.
- **Öffentliche Anbindung:** Top-Anbindung durch U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Autobus im direkten Umkreis.
- **Infrastruktur & Shopping:** Der **Gewerbepark Stadlau** bietet umfassende Einkaufs- und Entertainmentmöglichkeiten.
- **Medizinische Versorgung:** Die medizinischen Zentren **Med22** und die **Klinik Floridsdorf** sind schnell und unkompliziert erreichbar.
- **Autofahrer:** Optimale und rasche Anbindung an die Autobahnen **A22** und **A23**.

Kosten

- **Monatsmiete:** € 990,- (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
- **Zusatzkosten:** Zuzüglich Fernwärme und Stromkosten (Abrechnung nach Verbrauch)
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Kontakt & Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Hosmann gerne zur Verfügung:

- **Ansprechpartnerin:** Anita Hosmann
- **Unternehmen:** ERHO Immobilien
- **Telefon:** +43 664 188 27 80
- **E-Mail:** erho@erho.at

- **Web:** www.erho.at

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap