

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage in Margareten



**Objektnummer: 27440**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Embelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 139,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Gesamtmiete	1.220,00 €
Kaltmiete (netto)	945,45 €
Kaltmiete	1.109,09 €
Betriebskosten:	163,64 €
USt.:	110,91 €
Provisionsangabe:	

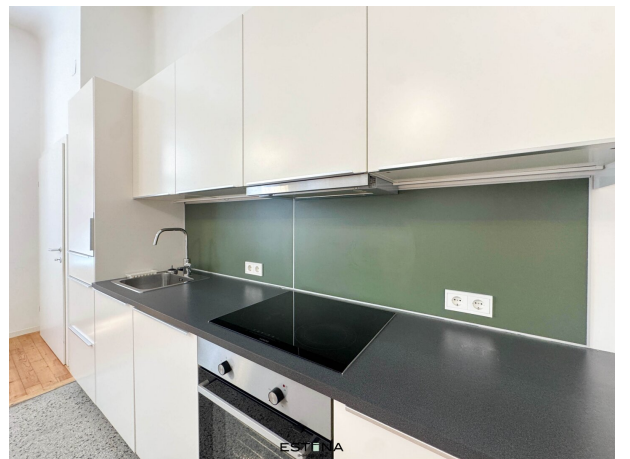
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

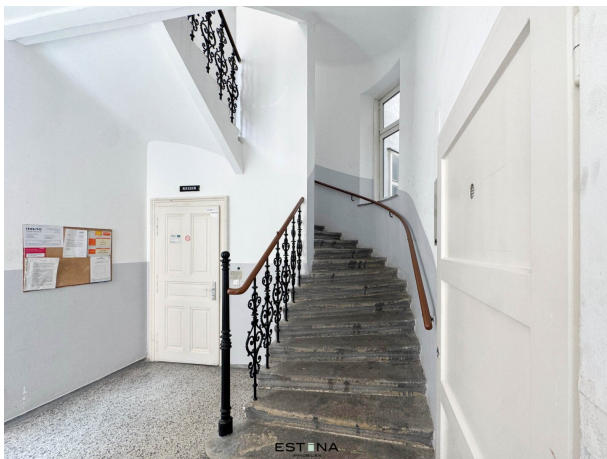


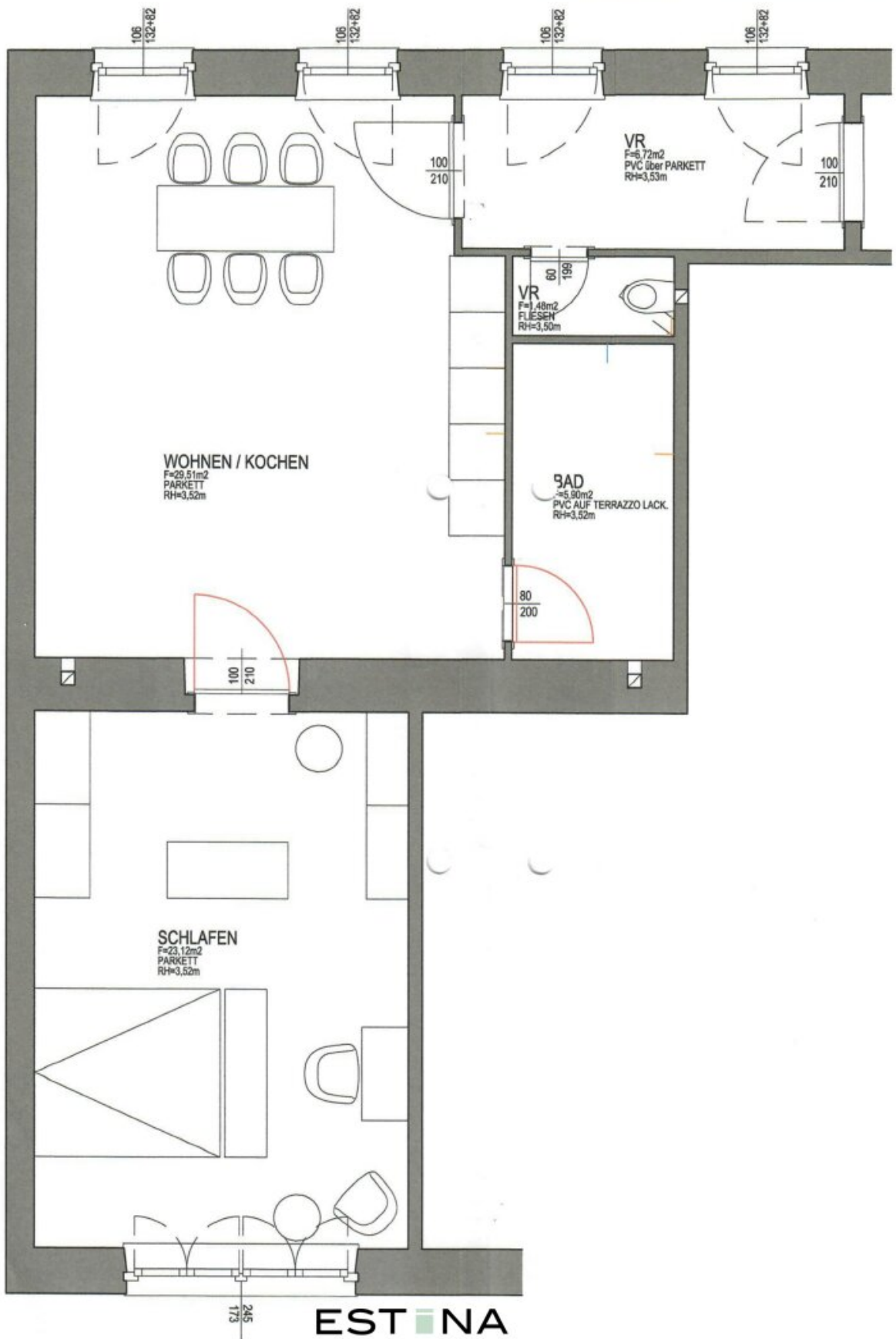
**Danja Dieringer**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten Lage des 5. Bezirks, 1050 Wien, und bietet Ihnen auf großzügigen 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Hauses und besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen viel Platz zum wohlfühlen bietet. Der helle Wohnbereich mit offen gestalteter Wohnküche lädt zu geselligen Abenden und entspannten Stunden ein. Die moderne Küchenzeile ist ideal für Hobbyköche und ermöglicht ein kommunikatives Wohnen.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten. Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in der Embelgasse im beliebten 5. Bezirk Wiens. Hier genießen Sie urbanes Leben mit bester Infrastruktur: zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Dank optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Ideal für modernes Stadtleben!

### Kosten:

Miete: € 1.220,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 3.660,00

### Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter [0676 344 95 19](tel:06763449519).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.