

**Helle 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage im 2. Bezirk – ruhig  
& hofseitig**



**Objektnummer: 2378/40**

**Eine Immobilie von RESIDA Asset GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 80,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,70                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.200,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 988,68 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.090,91 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 102,23 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 109,09 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Elena Fux**

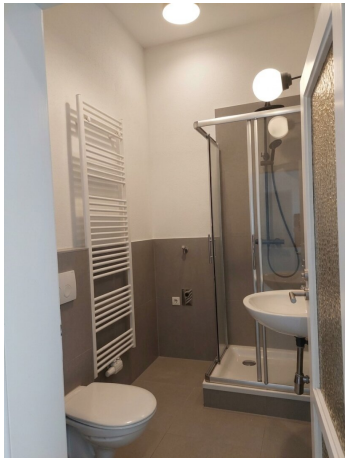
RESIDA Asset GmbH  
Franz-Josef-Straße 5  
2380 Perchtoldsdorf

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

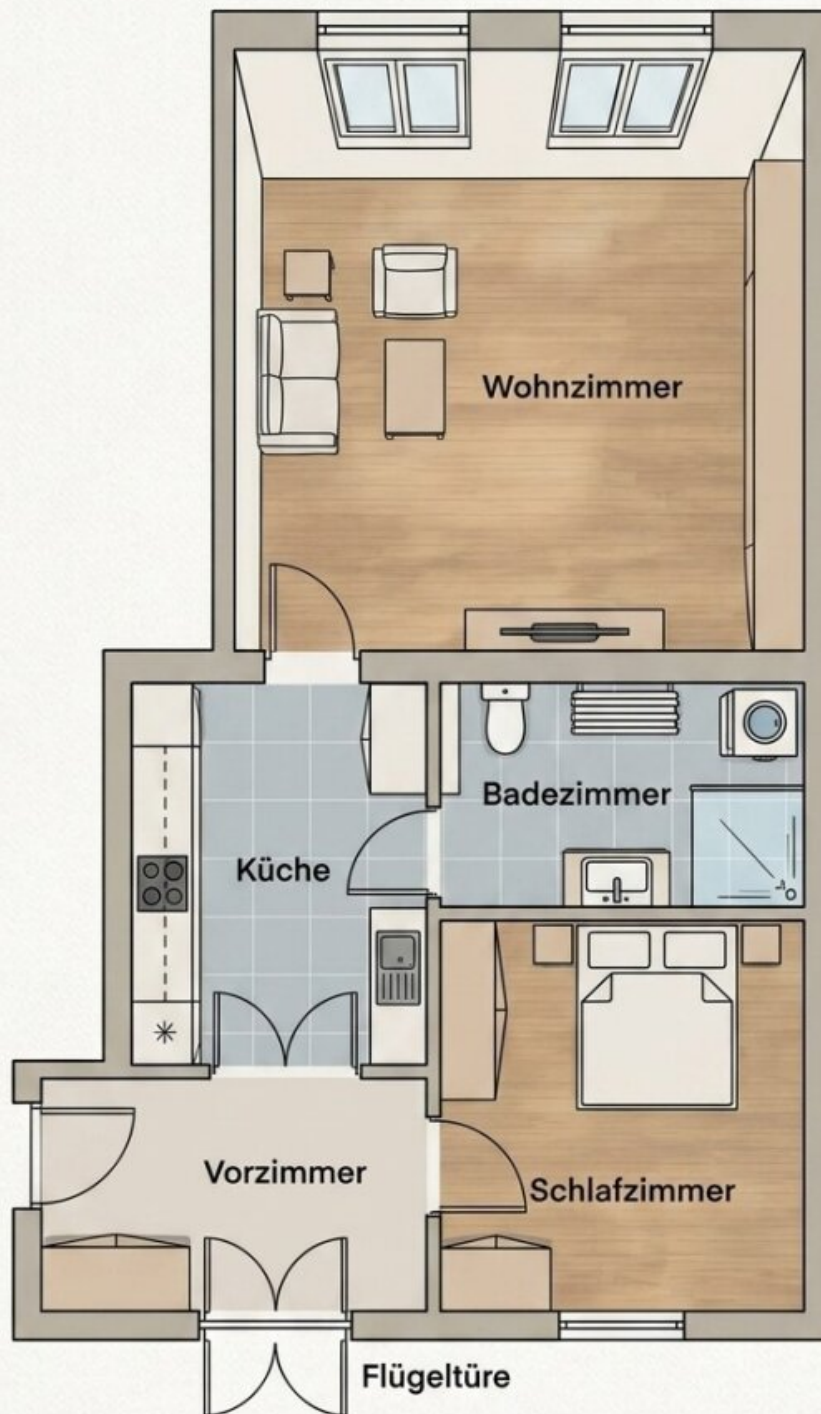












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine **schöne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup>** in einer der beliebtesten Lagen des **2. Wiener Bezirks** – nur wenige Minuten von **Messe Wien und Prater** entfernt.

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** und bietet durch die Ausrichtung zum Innenhof eine **absolute Ruhelage**. Keine große, stark befahrene Straße direkt vor dem Haus – stattdessen viel Ruhe und angenehmes Wohnen.

### Highlights der Wohnung

- ca. **50 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- großes, helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit **ruhigem Blick in den Innenhof**
- **moderne Küche** mit:
  - Backofen
  - Mikrowelle
  - Geschirrspüler
  - großem Kühlschrank mit Gefrierfach

- modernes Badezimmer mit **Dusche und WC**
- **Waschmaschinenanschluss** im Badezimmer
- großer Heizkörper im Badezimmer
- geräumiger Vorraum, ideal als **Garderobe bzw. Stauraum**
- **Aufzug im Haus**
- eigenes **Kellerabteil inklusive**
- helle, großzügige Räume
- ruhige Innenhoflage

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles oder Paare**, die eine zentrale Lage mit gleichzeitig viel Ruhe und Wohnqualität suchen.

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap