

**Helle 2 Zi Neubauwohnung mit hofseitiger Loggia in  
absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 6556/188**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup>
- **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](mailto:erho@erho.at)

- **Web:** [www.erho.at](http://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