# Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia & Fernblick am Prater & U2!



**Objektnummer: 28904**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Ausstellungsstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,87 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,77 |
| **Gesamtmiete** | 1.698,90 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.327,73 € |
| **Kaltmiete** | 1.544,46 € |
| **Betriebskosten:** | 216,73 € |
| **USt.:** | 154,44 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1


























EHL

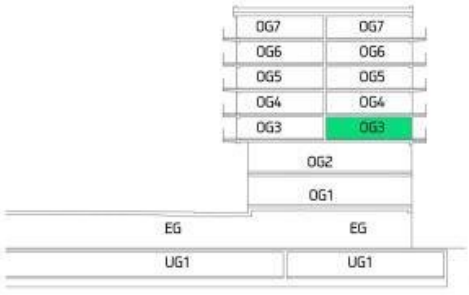
# GRUNDRISS TOP 611
# STIEGE 6 / GESCHOSS 3

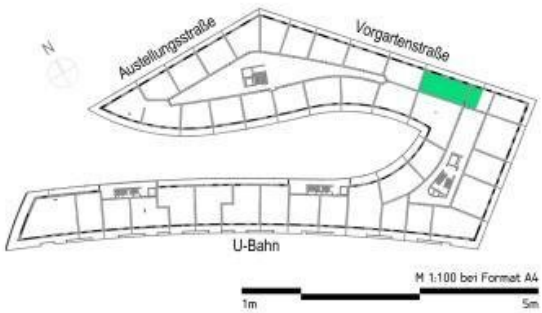
Planungsstand 26.09.2017

FLÄCHENAUFSTELLUNG
TOP 611

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche exkl. Loggia | 75,87 m² |
| Loggia | 19,80 m² |
| Wohnnutzfläche | 95,67 m² |
| Balkon | 0,00 m² |
| Gesamtfläche | 95,67 m² |




messecarre Wien

EHL

# Objektbeschreibung

**Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia & Fernblick am Prater & U2!**

Neben der optimalen Lage beim Messegelände zwischen dem WU Campus und dem Prater, bietet der Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt Vielfalt an Freizeitangeboten. Für Sportbegeisterte schafft die nahegelegene Krieau und Donau einen idealen Ausgleich zum Berufs- oder Studentenalltag. Fußball- und Musikfans kommen durch die Nähe des Ernst-Happel-Stadions ebenfalls auf ihren Genuss. Die Innenstadt ist durch die direkte Anbindung innerhalb weniger Minuten, mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder auch mit dem Auto, erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger und für ausgiebige Shoppingtouren das Stadioncenter.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und überzeugt mit einer großzügigen, offen gestalteten Wohnküche, zwei separat begehbaren Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum und ein Vorraum mit Flur bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das Highlight der Wohnung ist die großzügige, ca. 20 m² große Loggia, die sowohl vom Wohnbereich als auch von beiden Schlafzimmern und dem Badezimmer aus zugänglich ist und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

**Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- voll ausgestattete, moderne Küche mit Geräten
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Fliesen in den Nassräumen,
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Keller, Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind vorhanden
- Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich um EUR 160,- brutto/Monat angemietet

werden

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung**: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.500m

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.