2 Zimmerwohnung mit Balkon!

Musterbalkon

Objektnummer: 35718

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,99 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,49 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	875,00 €
Kaltmiete (netto)	673,08 €
Kaltmiete	795,45 €
Betriebskosten:	122,37 €
USt.:	79,55 €

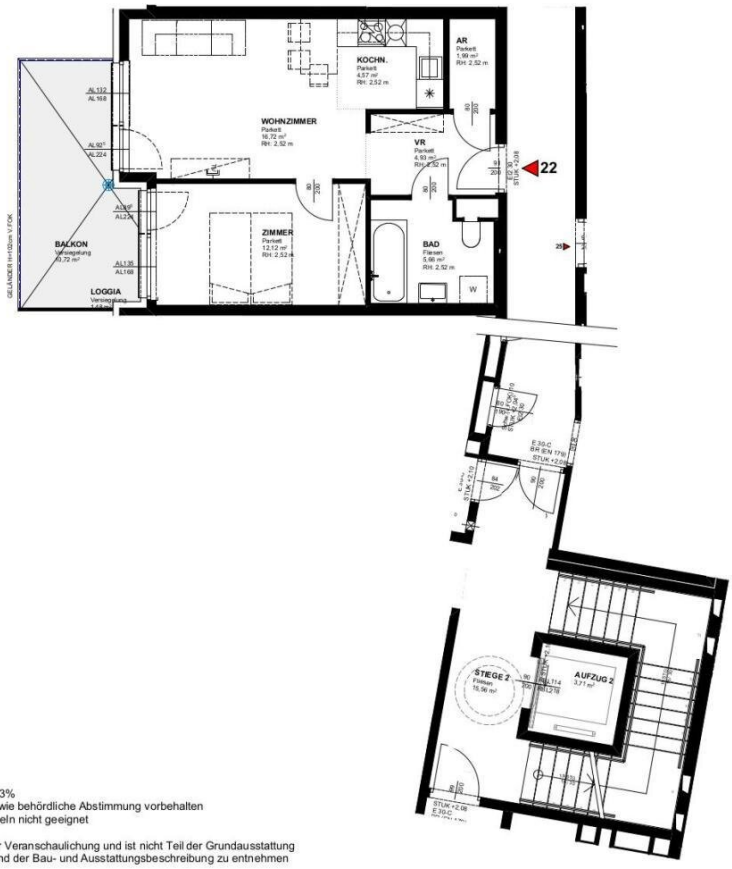
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH

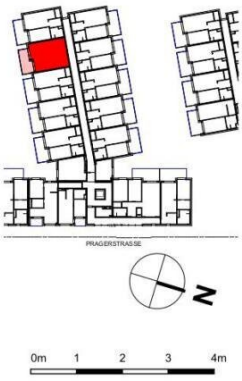


Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichten
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Bank Austria Real Invest
Member of UniCredit

WOHNHAUSANLAGE
1210 WIEN PRAGER STRAßE 105 + 109

Top	**22**
Stiege:	2
Geschoss:	2.OG
Nutzfläche	45,99 m²
Freifläche	12,20 m²
Loggia	1,48
Balkon	10,72



MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER
KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2952 3965
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3178112
STOCKERAUERSTR. 31A | 2100 KORNEUBURG
TEL: +43 2262 62148
WWW.MAURER-PARTNER.AT

Stand: 22.05.2018

EHL

Objektbeschreibung

2 Zimmerwohnung mit Balkon!

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

Ganz nach diesen Grundsätzen ist ein Neubau mit modernen Wohnungen entstanden, durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Raumkonzepte, deckt dieses Projekt verschiedenste Wohnbedürfnisse ab.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über ein Wohnzimmer mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC, einen Abstellraum sowie über einen Vorraum. Der knapp 11m² große Balkon bietet Ihnen pure Entspannung und sonnige Stunden.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräte
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen

- modern ausgestattet Sanitärräume, Feinsteinzeug (Format 30x60 cm)

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Bezugsfertig: ab sofort

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

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der Miete noch nicht inkludiert!

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

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.