

## Gemütliche 2 Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater



Objektnummer: 28842

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.099,75 €
Kaltmiete (netto)	867,65 €
Kaltmiete	999,76 €
Betriebskosten:	124,16 €
USt.:	99,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

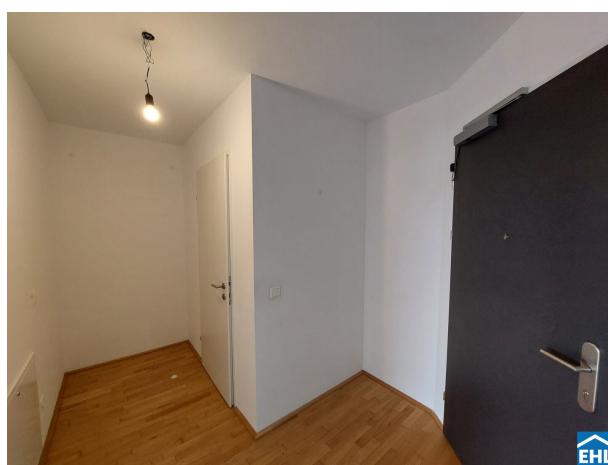
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

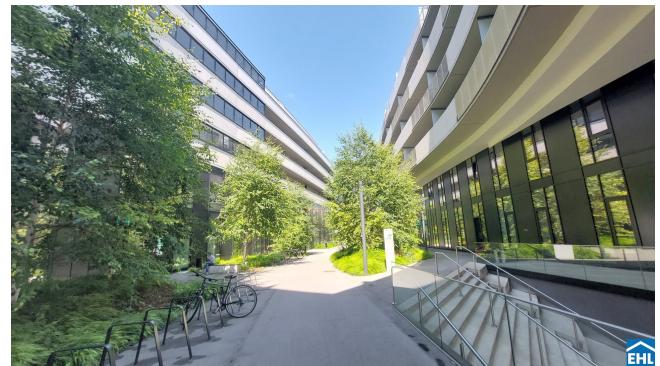


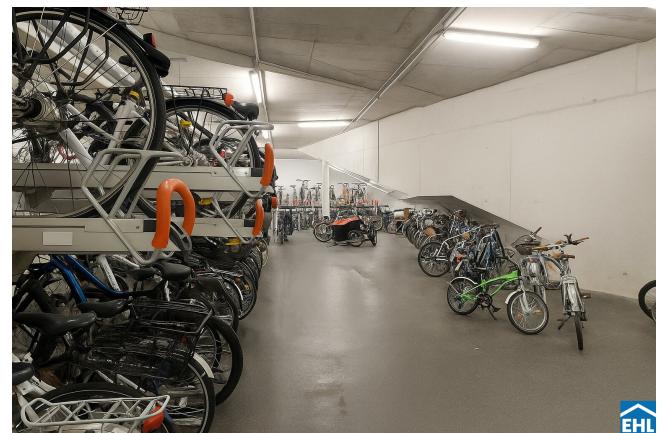
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







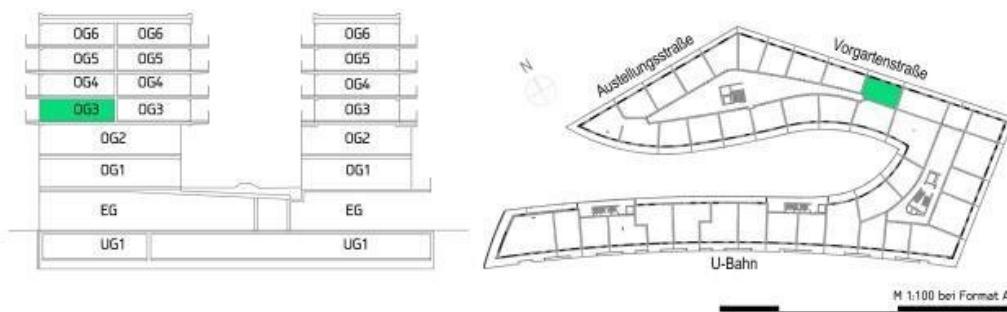


## GRUNDRISS TOP 213 STIEGE 2 / GESCHOSS 3

Planungsstand 26.09.2017

### FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 213

Wohnnutzfläche exkl. Loggia	46,25 m <sup>2</sup>
Loggia	12,16 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	58,41 m <sup>2</sup>
Balkon	0,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	58,41 m <sup>2</sup>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Gemütliche 2 Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater

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 selbst befindet sich im 3. Obergeschoss und gliedert sich in eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen geräumigen Vorräum. Des Weiteren lädt die knapp 13m<sup>3</sup> große Loggia zum gemütlichen Verweilen ein.

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.**

### Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche mit Geräten
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Fliesen in den Nassräumen, Parkettboden in den Wohnräumen
- Keller, Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind vorhanden
- Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich um EUR 140,- brutto/Monat angemietet werden

Das Objekt ist nicht barrierefrei.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Verfügbar** ab 01.12.2025

**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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN