

## Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon bei der U4/U6 "Längenfeldgasse"



**Objektnummer: 41005**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

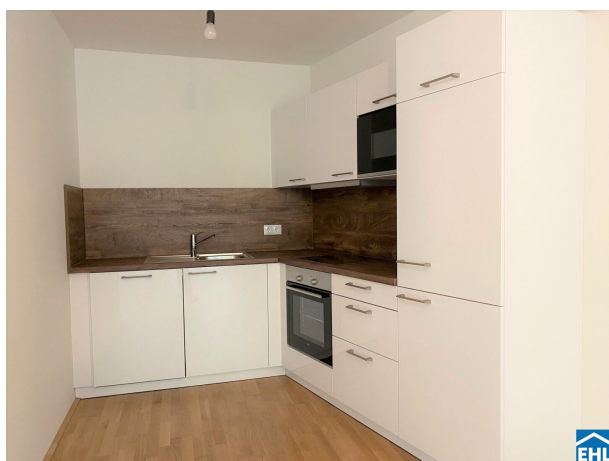
Adresse	Diefenbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.088,99 €
Kaltmiete (netto)	839,34 €
Kaltmiete	989,99 €
Betriebskosten:	150,65 €
USt.:	99,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

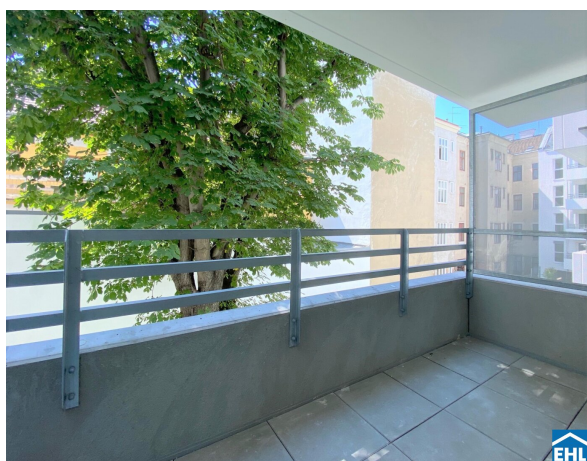
## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.







DIEFENBACHGASSE 9, 1150 WIEN

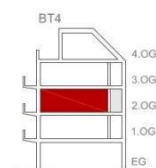
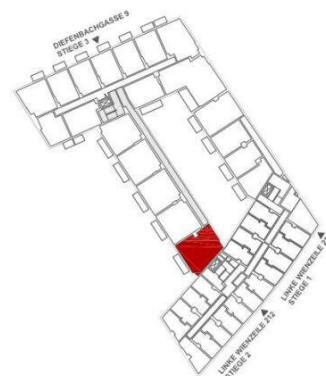
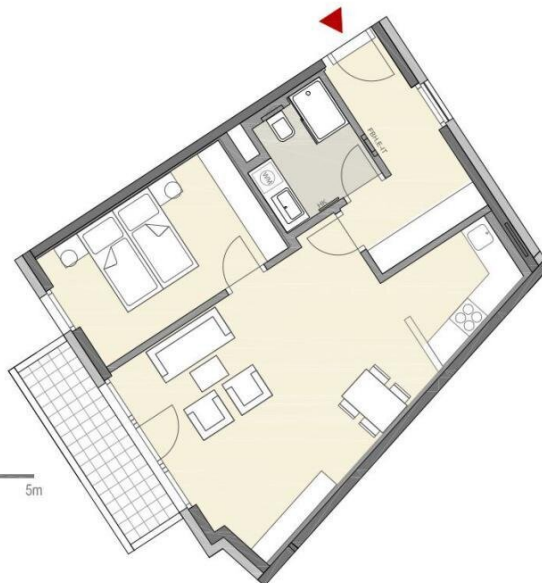
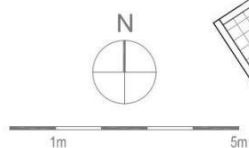
## WOHNUNG 343

### STIEGE 3

2. Obergeschoss: ca. 60,2 m<sup>2</sup>  
Balkon: ca. 5,8 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer

Vorraum: ca. 7,7 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: ca. 34,2 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: ca. 13,3 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: ca. 5,0 m<sup>2</sup>

WST - Wohnungsstation  
HK - Heizkörper/Handtuchhaken  
FBH - Fussbodenheizungsverteiler  
E-IT - Elektro-, und Mediaverleiter



HOLZBAUER & PARTNER ARCHITEKTEN

Die Planerstellung ist vereinfacht und symbolisch, es sind nicht alle Bauteile dargestellt und es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt. Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC – ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Änderungen der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen Grundrissänderungen vorbehalten – Stand: 01.02.2019. Die im Plan genannten Maße sind vorläufige Werte, das Endmaß kann variieren. Maßgeblich ist in jedem Fall der K



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon bei der U4/U6 "Längenfeldgasse"**

Die Diefenbachgasse bietet eine ausgezeichnete Lage in einem gut angebundenen und gut versorgten Stadtteil. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie die gute Infrastruktur machen diesen Standort als Wohngegend attraktiv. Nahversorger, wie auch Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die U-Bahnlinien U4 und U6 garantieren eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Bezirke Wiens.

Die Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über einen Wohnraum, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Der südwest-seitige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

#### **Ausstattung:**

- Mehrschicht-Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30x60cm
- Modern ausgestattete Einbauküchen
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Außenliegender, manuell betriebener Sonnenschutz in allen Wohnungen
- Jugendspielraum und Kleinkinderspielplatz im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

#### **Öffentliche Anbindung:**



Mitglied des  
immobilienring.at

U-Bahnlinie U4 + U6 "Längenfeldgasse"

Straßenbahnlinie 6, 18

Buslinien 12A, 57A,

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr.

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 <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m



U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m

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.