

## **Wohnen mit perfekter öffentlicher Anbindung**



**Objektnummer: 19821**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulerchenfelderstraße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Gesamtmiete	1.750,80 €
Kaltmiete (netto)	1.286,48 €
Kaltmiete	1.591,63 €
Betriebskosten:	305,15 €
USt.:	159,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



Mitglied des  
immobilienring.at















## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage - WG tauglich!

Die U6-Station Josefstädter Straße erreichst du vom Wohnhaus in wenigen Gehminuten. Die Straßenbahnlinie 2 Neulerchenfelder Straße, Brunnengasse, die sich direkt vor deiner Türe befindet ist die perfekte Anbindung!

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss und verfügt über eine geräumige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken. Die gemütliche Loggia rundet das Angebot ideal ab!

Die Wohnung verfügt über eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung und eignet sich ideal für Wohngemeinschaften.

#### Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten
- Modern verflieste Sanitärräume mit Dusche
- Aufzug bis in die Wohnung
- Generalsaniert

#### Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U6 "Josefstädter Straße" (ca. 3 Minuten)

Straßenbahnlinie 2 (vor der Türe)

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.





## **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 <25m

Apotheke <75m

Klinik <450m

Krankenhaus <800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <375m

Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <3.700m

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.