

## **Top 4 Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater**



**Objektnummer: 28925**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ausstellungsstraße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 97,31 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 2.195,04 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.717,52 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.995,49 €                       |
| Betriebskosten:               | 277,97 €                         |
| USt.:                         | 199,55 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

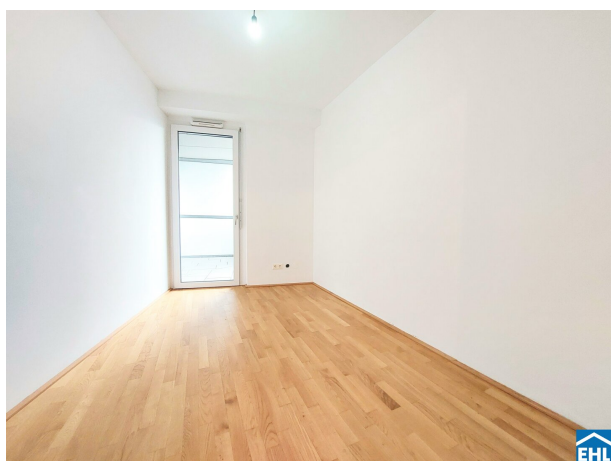
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

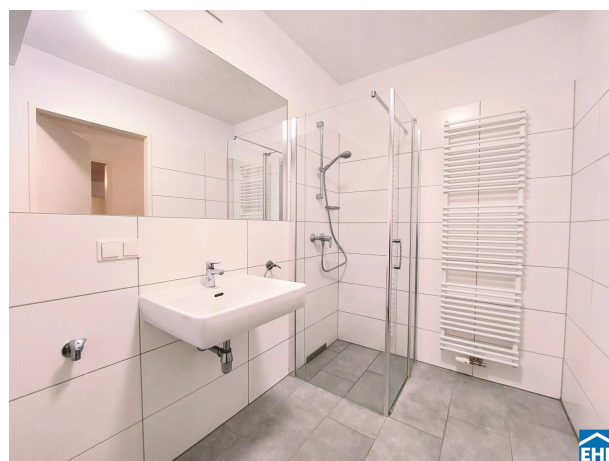
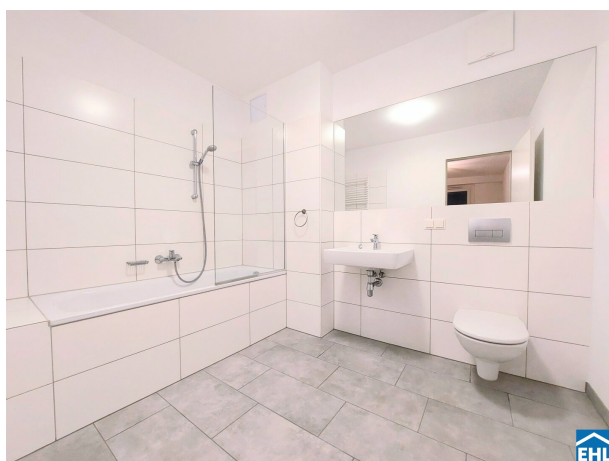


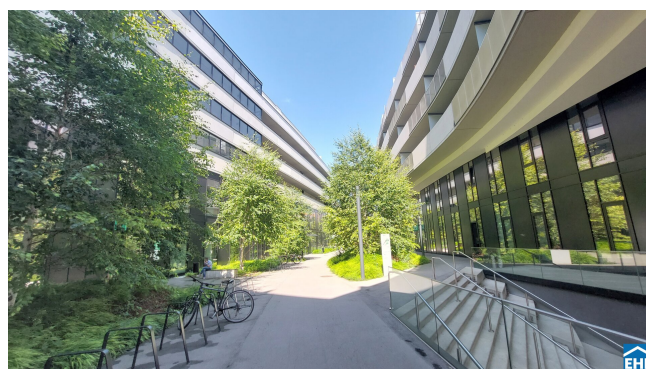
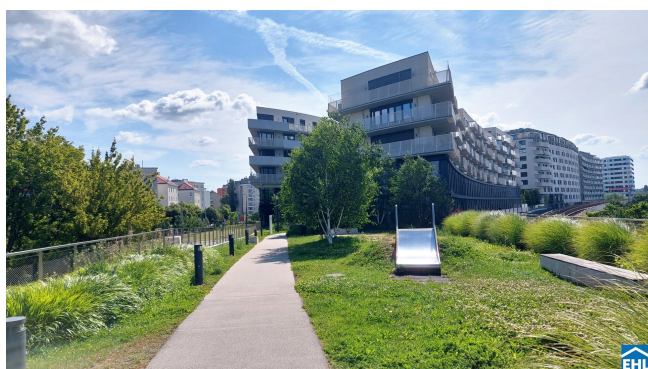
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH









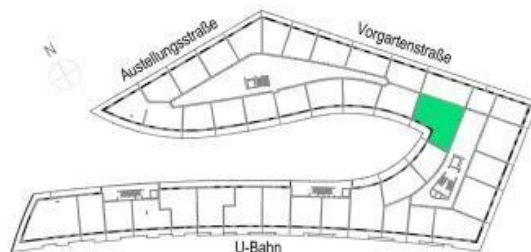
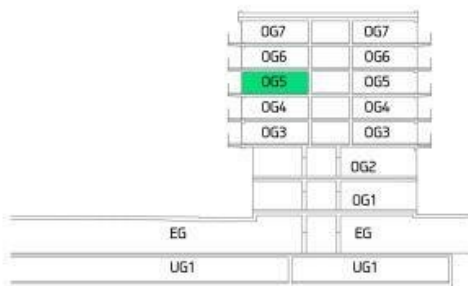


# GRUNDRISS TOP 632 STIEGE 6 / GESCHOSS 5

Planungsstand 26.09.2017

## FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 632

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche exkl. Loggia | 97,31 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                      | 9,42 m <sup>2</sup>   |
| Wohnnutzfläche              | 106,73 m <sup>2</sup> |
| Balkon                      | 2,12 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche                | 108,85 m <sup>2</sup> |



M 1:100 bei Format A4  
1m 5m

messecarre  
Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### **Top 4 Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater**

Die Lage zwischen Messegelände, WU Campus und Prater, bietet großartige Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung und eine Vielfalt an Freizeitangeboten.

Sportbegeisterte haben Hauptallee, Krieau und die Donau vor der Türe.

Kulturfreunde gelangen mit der U2 in wenigen Minuten in die Innenstadt.

Und für alle Studenten ist die Wirtschaftsuniversität nur einen Steinwurf entfernt.

Die Wohnung selbst befindet sich im 5. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, drei getrennt begehbaren Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC, eine separate Toilette mit Waschbecken einen Vorraum und einen Abstellraum. Des Weiteren rundet der ca. 11m<sup>2</sup> große Balkon das Wohnerlebnis perfekt ab.

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

### **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkettboden aus Eiche
- Luxuriöse Küche mit Miele-Geräten und Geschirrspüler
- Abstellraum
- Gäste- WC
- Schallisolierte Fenster mit Dreifachverglasung

- Sicherheitstüre
- Armaturen von Hans Grohe & Keramik von Laufen
- Jalousien von Valetta
- Großzügiger Balkon

**Das Haus verfügt über:**

- Aufzug
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kellerabteil
- Waschküche

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A

Heizung, Strom und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, 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.