

## Moderne 2 Zimmerwohnung mit Loggia/Balkon in U-Bahn-Nähe!



Musterloggia

**Objektnummer: 28959**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.199,99 €
Kaltmiete (netto)	930,70 €
Kaltmiete	1.090,90 €
Betriebskosten:	160,20 €
USt.:	109,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH









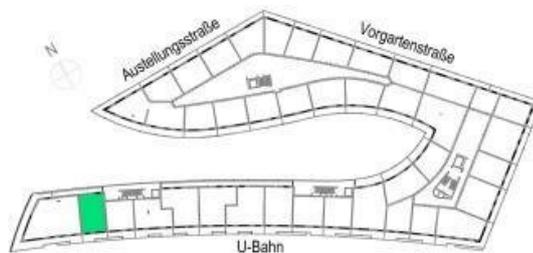
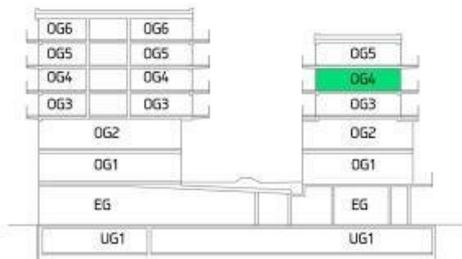


# GRUNDRISS TOP 411 STIEGE 4 / GESCHOSS 4

Planungsstand 28.09.2017

## FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 411

Wohnnutzfläche exkl. Loggia	56,08 m <sup>2</sup>
Loggia	8,64 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	64,72 m <sup>2</sup>
Balkon	2,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	66,72 m <sup>2</sup>



M 1:100 bei Format A4  
1m 5m

messecarre  
Wien



## Objektbeschreibung

### Moderne 2 Zimmerwohnung mit Loggia/Balkon in U-Bahn-Nähe!

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 ist **ab 01.09.2025 beziehbar** und die **Befristung beträgt 10 Jahre**.

Die Wohnung selbst befindet sich im 4. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette mit Waschbecken sowie einen Abstellraum.

Des Weiteren rundet der ca. **10m<sup>2</sup> große Balkon mit Loggia** 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
- Schallisolierte Fenster mit Dreifachverglasung

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

**Das Haus bietet folgende Annehmlichkeiten:**

- einen Aufzug
- einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- ein Kellerabteil
- eine gemeinschaftliche Waschküche

**Parken**

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 140,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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 <1.000m

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.