

## Moderne 1- Zimmer Wohnung mit Balkon zwischen Stadt und Natur!



**Objektnummer: 51845**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Erlaaer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	580,84 €
Kaltmiete	726,37 €
Betriebskosten:	145,53 €
USt.:	72,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



EHL



EHL





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

### Moderne 1- Zimmer Wohnung mit Balkon zwischen Stadt und Natur!

Was heute unter dem Namen Liesing bekannt ist, waren einst acht Dörfer, die erst Mitte des 20. Jahrhunderts zum 23. Bezirk zusammengefasst wurden. Wiens jüngster Bezirk ist aufgrund seines hohen Grünraumanteils und der guten Anbindung mit U-Bahn, S-Bahn und Autobahn besonders lebenswert. Neben der Nähe zur Stadt finden Sie hier auch ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Der über 30 km lange Liesingbach lädt Sie zum Joggen, zu ausgiebigen Radtouren oder zu entspannten Spaziergängen ein.

Das Wohnbauprojekt bietet perfekt geschnittene 1 bis 3 Zimmer Wohnungen und eignet sich somit optimal für Singles, Pärchen oder Familien. Jede der Einheiten verfügt über eine private Freifläche, wo Sie in Ruhe und entspannt Ihren morgendlichen Kaffee oder ein Gläschen Wein am Abend genießen können.

Diese 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und bietet einen großzügige Wohnraum mit Schlafbereich, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorräum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen ca. 5,4 m<sup>2</sup> großen, nordöstlichen Balkon.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

#### Ausstattung:

- Wunderschönen Eichenholz-Parkettböden
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen (30x60cm) im Badezimmer und WC
- Elektrische Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Hochwertige, moderne Küche
- Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdwärme
- Deckenkühlung



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Freiflächen in Form von Eigengärten, Loggia, Terrassen oder Balkone
- Lift
- Kellerabteil
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum

## Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahn: U6 "Erlaaer Straße"

Autobuslinien 60A, 61A, 64A, 66A

## Befristung:

7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## 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 <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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