

## **MODERN WOHNEN ZWISCHEN STADT UND NATUR - 2 Zimmer mit Balkon in U-Bahn Nähe!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 51850**

**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:	47,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	980,00 €
Kaltmiete (netto)	752,02 €
Kaltmiete	890,91 €
Betriebskosten:	138,89 €
USt.:	89,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

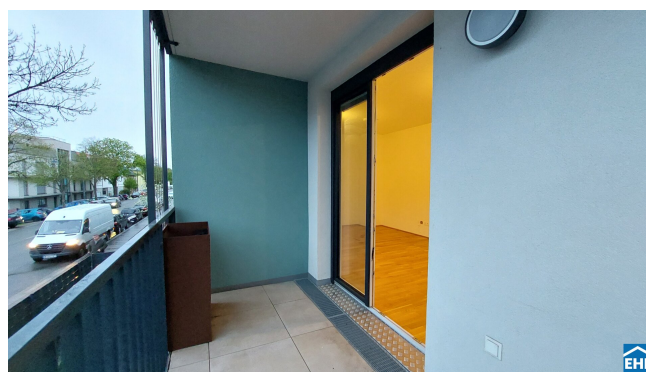


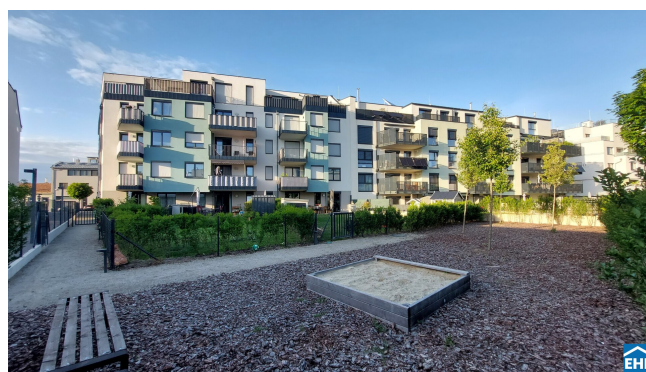
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH















kontakt: boe.wien@boe.at

ERLAAER STRASSE 64  
1230 WIEN

TOP 22  
3.OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 47,08 m²  
BALKON 5,40 m²



ANSICHT



3.OBERGESCHOSS



ARCHITEKT DIPL.-ING. MIROSLAW ZAWILA  
LEE GASSE 6/6, 1140 WIEN

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 28.05.2020



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### MODERN WOHNEN ZWISCHEN STADT UND NATUR - 2 Zimmer mit Balkon!

In der Erlaaer Straße 64 entstanden 25 wunderschöne Mietwohnungen. Das Projekt 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.

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.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über einen Wohnraum mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung ist der ca. 5,40 m<sup>2</sup> große Balkon.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### Ausstattung:

*Details, die das Leben verschönern!*

Ihr neuer Wohnraum verfügt über:

- Wunderschönen Eichenholz-Parkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (30x60cm) im Badezimmer
- Elektrische Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Hochwertige, moderne Küche



- Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdwärme
- Deckenkühlung

Folgende Annehmlichkeiten stehen Ihnen im Haus zur Verfügung:

- Kellerabteil
- Lift
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum

**Lage:**

**Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen:**

- U-Bahn-Station Erlaaer Straße (U6) in ca. 500 m
- Autobuslinien 60A, 61A und 66A in ca. 500 m
- Bahnhof Atzgersdorf (S-Bahn) erreichen Sie mit der Buslinie 60A und 66A in ca. 15 Minuten
- Autobahnen A2, A21 und S1 sind schnell erreichbar

### **Alltags- und Nahversorgung:**

- Diverse Supermärkte (Spar in 400 m, Billa in 700 m)
- Apotheke in 750 m
- Kaufpark Alterlaa in 1 km
- Shopping-City-Süd in 5,5 km

### **Freizeit und Entspannung:**

- Schloss Alterlaa in 700 m
- Soccercenter in 1 km
- PaN-Park in 1 km

### **Bildungseinrichtungen:**

- Kindergarten sowie Schuleinrichtungen fußläufig erreichbar

### **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

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





## **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.