

## **Tolle 3 Zimmerwohnung mit Freifläche! Nahe dem WU Campus und Wiener Prater!**



**Objektnummer: 32916**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.301,62 €
Kaltmiete	1.445,46 €
Betriebskosten:	143,84 €
USt.:	144,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



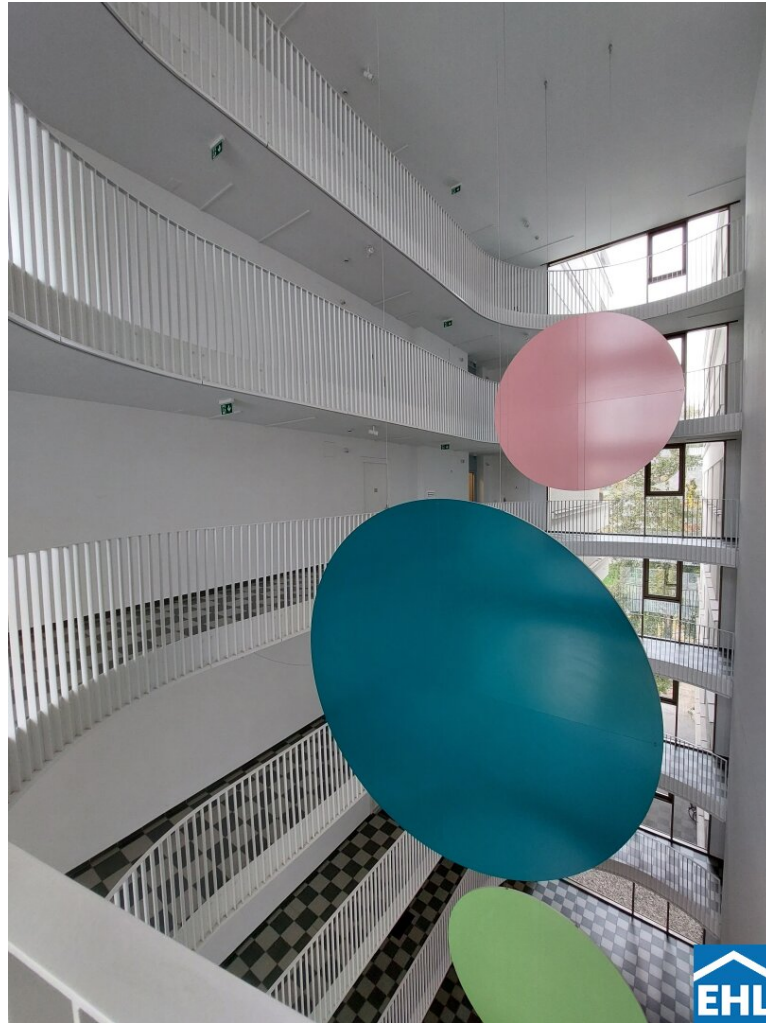
Helena Rohrauer







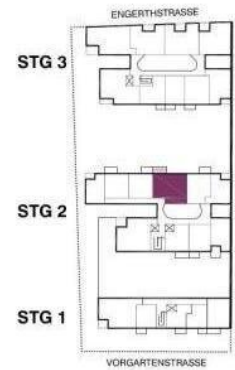




**VORGARTENSTRASSE  
223A**  
1020 Wien

**STG2 | 3.OG | TOP 22**

Zimmer: 3  
Wohnutzfläche: 80,81 m<sup>2</sup>  
Loggia: -  
Balkon: 7,79 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: -  
Garten: -  
Kellerabteil 2-22: 5,40 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe: 2,62 m



IM PROJEKT DER  
**ARE**  
www.ars.at

AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

VERMARKET VON  
**EHL**  
www.ehl.at

Die Raum- und Wohnungsgrößen sind nur angeführte Werte und können sich durch die Ausführungsplanung ändern. Haustechnik und Elektroanschluss sowie Möbel sind nur nach erfolgter eingehender Maßplanung gut möglich und nicht Gegenstand des Vertrages. Für Einbaumöbel sind jedenfalls nur die in der gläsernen Gestaltung ist nur Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### **Tolle 3 Zimmerwohnung mit Freifläche! Nahe dem WU Campus und Wiener Prater!**

Der zweite Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ bietet aufgrund seiner Lage zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - sei es ein actionreicher Besuch im Wiener Prater oder ein Spaziergang entlang der nahegelegenen Donau. Eine ausgezeichnete verkehrstechnische und soziale Infrastruktur sorgen für Ihr Wohlbefinden. Eine aufblühende Lokalszene und die gute Erreichbarkeit zur Innenstadt lassen auch die Freude am Ausgehen nicht zu kurz kommen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U2 (Messe-Prater) und U1 (Vorgartenstraße). Die Innenstadt ist durch die direkte Anbindung innerhalb weniger Minuten, mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder auch mit dem Auto, erreichbar.

Die Wohnung selbst liegt im 3. Liftstock und verfügt über eine Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, separater Toilette sowie über einen Vorraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bitte beachten Sie, dass sich ein Kindergarten im Erdgeschoß befindet.

### **Ausstattung**

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Bad mit Waschmaschinenanschluss & Doppelwaschbecken
- Lift im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A, N29

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m



U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

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.