

## **Tolle 2 Zimmer DG-Wohnung mit 23 m<sup>2</sup> Terrassen – 2 Minuten zum Bahnhof Meidling / U6**



**Objektnummer: 72945**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vivenotgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.049,99 €
Kaltmiete (netto)	811,16 €
Kaltmiete	954,53 €
Betriebskosten:	143,37 €
USt.:	95,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

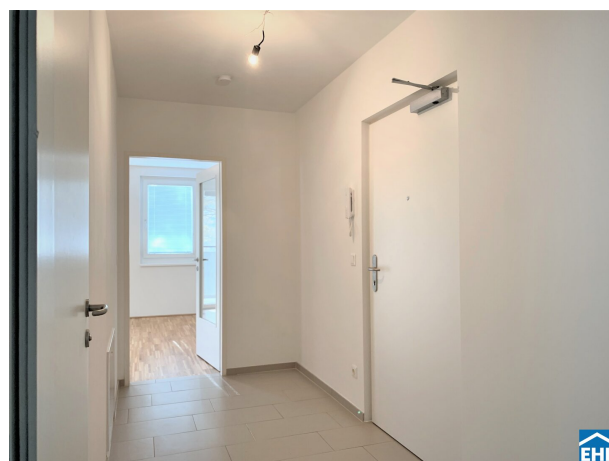
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

### **Ruhige 2 Zimmer DG-Wohnung mit Terrassen – 2 Minuten zum Bahnhof Meidling / U6**

Diese Wohnung befindet sich beim Naherholungsgebiet Schönbrunner Schloßpark. Schulen, Kindergarten und Medizinische Versorgung im Meidlinger Unfallkrankenhaus sind in Gehweite erreichbar.

Die Wohnung besticht durch die verkehrsgünstige Lage und die optimale Infrastruktur.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC, einen Vorraum und zwei Terrassen.

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

### **Die Ausstattung**

- Voll ausgestattete Einbauküche mit Miele Geräten
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Edle Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung

Ein Lift, Keller, Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sind ebenfalls vorhanden.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U6 "Philadelphiabrücke"



Autobuslinie 9A, 59A, 62A

Unmittelbare Nähe zur Meidlinger Hauptstraße

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m





**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

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.