

**Hell und freundlich in ruhiger Wohnlage - teilsaniert mit
neuer Küche**



Ausblick

Objektnummer: 48

Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Embelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	879,03 €
Kaltmiete (netto)	764,00 €
Kaltmiete	879,03 €
Betriebskosten:	115,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

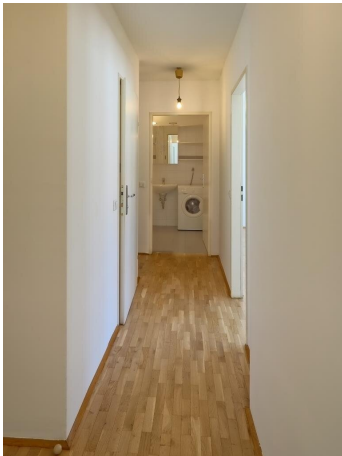
Ihr Ansprechpartner

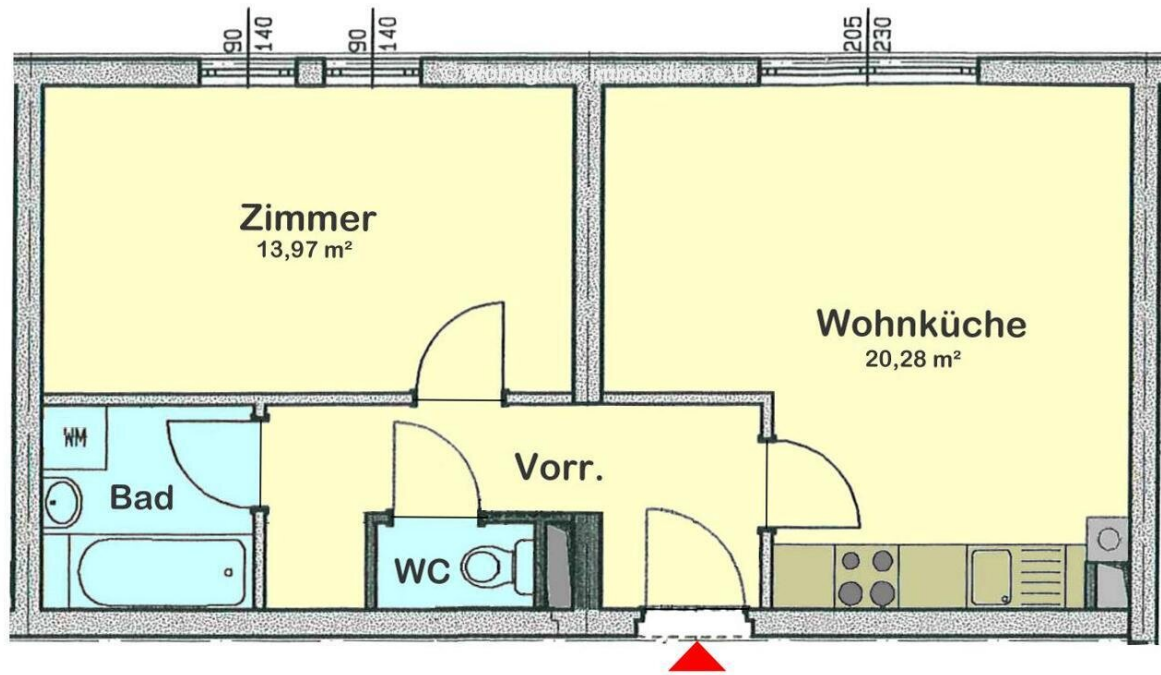


Nikolaus Glück

Wohnglück Immobilien e.U.
Heimstättenstraße 9
3100 Sankt Pölten







Objektbeschreibung

Diese helle, ruhige Wohnung befindet sich im 6. Stock eines gepflegten Neubaus in ruhiger Wohnlage.

Verkehrsanbindung:

Gute öffentliche Anbindung (6, 18, 12A, 14A, S-Bahn), Direktanbindung zum Hauptbahnhof!

Ausstattung:

Nach Teilsanierung erstrahlt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in neuem Glanz.

Sie befindet sich im 6. Liftstock und ist praktisch aufgeteilt. Das große Wohnzimmer ist sehr hell und gemütlich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und Kleiderschränke.

Die Küche wird im April erneuert (Liefertermin ist voraussichtlich der 29. April, daher kann die Wohnung ab 1. Mai gemietet werden).

Das Bad mit Wanne lädt zum Entspannen ein. Das WC ist separat.

Ein trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Allgemeine Teile zur Mitbenützung: **Fahrradraum, Garten, Waschküche** (Waschmaschine + Trockner)

Durch die gute Isolierung sind die Heizkosten sehr niedrig.

Beziehbar: 1.5.2025 / Befristung: 5 Jahre – mit Verlängerungsoption.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap