

## 2-Zimmerwohnung beim Matzleinsdorferplatz!



Objektnummer: 83245

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnleithnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	1.046,68 €
Kaltmiete (netto)	689,48 €
Kaltmiete	951,59 €
Betriebskosten:	261,38 €
USt.:	95,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



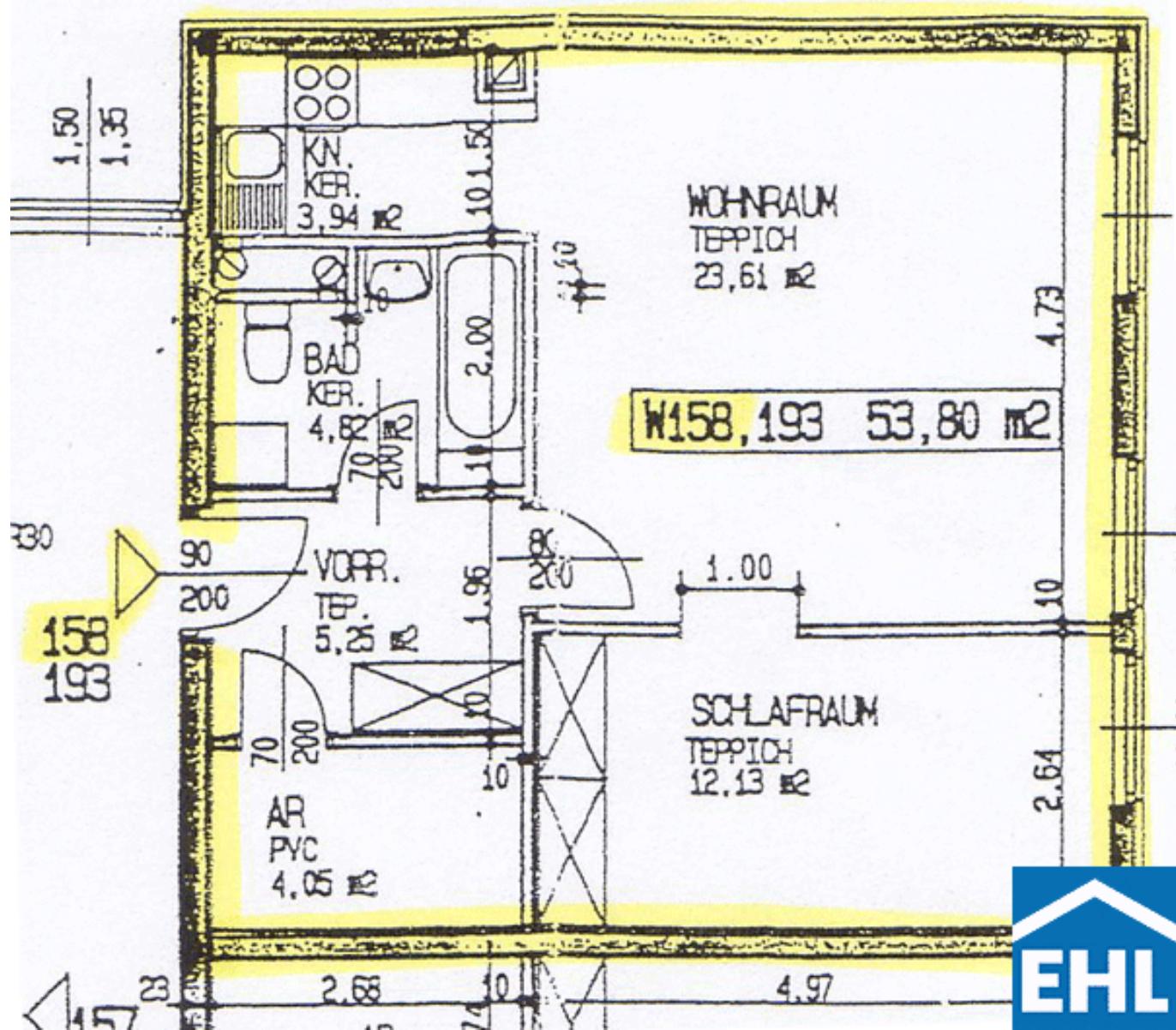
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

### 2-Zimmerwohnung beim Matzleinsdorferplatz!

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß und bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Kochnische, ein separat begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie einen geräumigen Vorräum und Abstellraum.

Durch die optimale Anbindung mit dem Matzleinsdorfer-Platz gleich in der Nähe ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben. In unmittelbarer Umgebung befinden sich des Weiteren alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants und Cafés.

### Ausstattung

- Die Wohn-, Schlafräume, Küchen/Kochnische, Abstellraum und Vorräum wurden mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet
- Bad und WC sind mit Feinsteinzeug ausgestattet
- Kunststofffenster, 3-fach Isolierverglasung - Aufgrund der Dreifachverglasung weisen die Fenster einen hohen Schallschutz auf

### Öffentliche Anbindung

5 Gehminuten entfernt vom Verkehrsknotenpunkt „Matzleinsdorfer Platz“

Buslinie 14A

Straßenbahnenlinie 1, 6, 18, 22, Badnerbahn

Bahnhof Matzleinsdorfer

zzgl. Warmwasser EUR

zzgl. Kaltwasser EUR

zzgl. Heizung EUR 47,62 + 20 % USt 9,52 = EUR 57,14



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

### **Nebenkosten**

4 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

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