

## Erstbezug! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Terrasse nahe Bahnhof Meidling & Euro Plaza



**Objektnummer: 83971**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Darnautgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.349,01 €
Kaltmiete (netto)	1.116,95 €
Kaltmiete	1.226,37 €
Betriebskosten:	109,42 €
USt.:	122,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



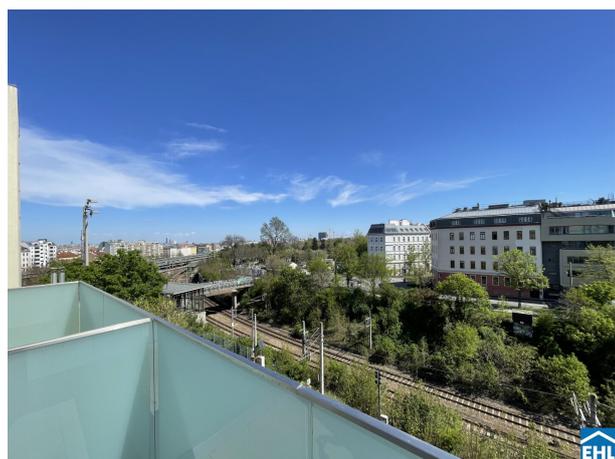
**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH











## Objektbeschreibung

### **Erstbezug! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Terrasse nahe Bahnhof Meidling & Euro Plaza**

Ideal gelegen in der Darnautgasse im 12. Wiener Gemeindebezirk liegt diese 2-Zimmer-Erstbezugswohnung. Die Lage nahe des Bahnhofs Meidling garantiert eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung. Das Euro Plaza ist fußläufig erreichbar und auch der Bürostandort Wienerberg ist gut erreichbar. Durch die Anschlussstelle Altmannsdorfer Ast und Triester Straße können PKW-Fahrer rasch die Autobahnen A2, A21, A23 und S1 erreichen.

Den täglichen Bedarf decken viele Geschäfte im direkten Umfeld und die Fußgängerzone "Meidlinger Hauptstraße" liegt ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte und Apotheken befinden sich nur unweit vom Objekt. Der prachtvolle Schönbrunner Schlosspark ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und bietet genügend Platz zur Erholung im Grünen.

Die Wohnung selbst befindet sich im 4. Obergeschoss des Hauses und verfügt über eine schöne Wohnküche, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung sind die Terrasse und der Balkon, die genügend Platz zum Entspannen bieten.

### **Ausstattung**

- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenjalousien
- Klimaanlage

- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus
- Lift im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Bei Bedarf kann ein Stapelparkplatz um € 100,00 brutto pro Monat angemietet werden.

zzgl. Heizkosten € 37,46 netto + 7,49 Ust = € 44,95 brutto

zzgl. Warmwasser € 22,98 netto + 2,30 Ust = € 25,28 brutto

zzgl. Kaltwasser € 20,73 netto + 2,07 Ust = € 22,80 brutto

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn U6 "Bahnhof Meidling"

Straßenbahnlinie 62

Buslinien 7A, 7B, 8A, 9A, 15A, 59A, 62A

Wiener Lokalbahn "Badner Bahn"

Bahn: S1, S2, S3, S4, Regionalzüge, Fernzüge

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

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions-, 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 <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
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.