

2-Zimmer Erstbezug mit ostseitiger Loggia – Gudrunstraße 120



Objektnummer: 95989

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	945,00 €
Kaltmiete (netto)	740,89 €
Kaltmiete	859,09 €
Betriebskosten:	118,20 €
USt.:	85,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik













PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

Zugang TÜR 054



TÜR 054 / 3. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 45,31 m²

Loggiafläche: ca. 6,04 m²

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf R
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc



Objektbeschreibung

2-Zimmer Erstbezug mit ostseitiger Loggia – Gudrunstraße 120

Lage & Umgebung

Die Gudrunstraße bietet eine urbane Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants befinden sich direkt in unmittelbarer Umgebung.

Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet – U-Bahn, Bus und weitere Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bringen Sie rasch in die Innenstadt und andere Bezirke.

Die Wohnung

Diese helle Erstbezugswohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung – hier ziehen Sie in ein komplett neues Zuhause ein. Der zentrale Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet viel Platz für Wohnen, Essen und Kochen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die Küche ist praktisch im Wohnraum integriert. Das Schlafzimmer ist separat begehbar, ruhig und gut geschnitten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – perfekt für frische Luft und kurze Auszeiten im Alltag. Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper. Das Wohnhaus setzt auf nachhaltige Energiesparsysteme, darunter eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Achtung: Bei den möblierten Bilder handelt es sich um KI-Fotos.

Ausstattung:

- Neue Küche mit Vollausrüstung
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung via Fernwärme

- Photovoltaikanlage
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Weiters bietet das Haus einen Lift und eine allgemeine Dachterrasse, sowie Innenhof mit Kinderspielplatz.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 Station Keplerplatz
- Straßenbahnlinien O, 1, 11, 18
- Buslinien 14A, N66

Storm-, Wasser und Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

Nebenkosten: **4BMM**, 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 <500m

Apotheke <250m



Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

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.