

## 2-Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater



**Objektnummer: 28957**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

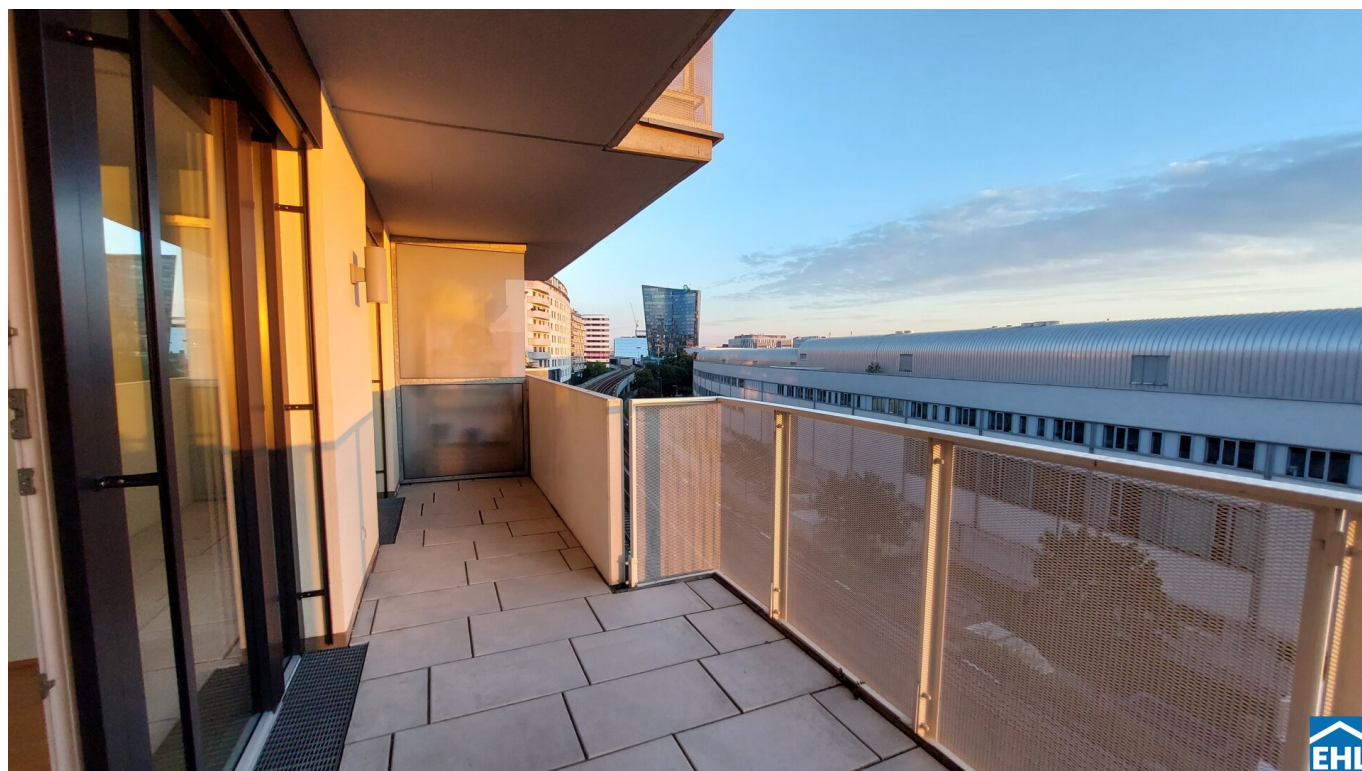
Adresse	Ausstellungsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.099,52 €
Kaltmiete (netto)	863,25 €
Kaltmiete	999,56 €
Betriebskosten:	136,31 €
USt.:	99,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer











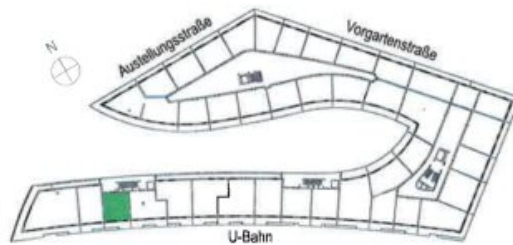
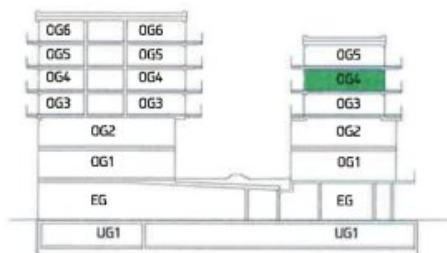
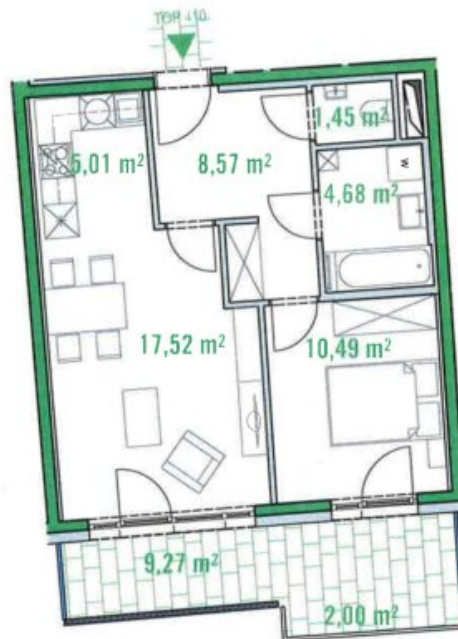


# GRUNDRISS TOP 410 STIEGE 4 / GESCHOSS 4

Planungsstand 26.09.2017

## FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 410

Wohnnutzfläche exkl. Loggia	47,72 m <sup>2</sup>
Loggia	9,27 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	56,99 m <sup>2</sup>
Balkon	2,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	58,99 m <sup>2</sup>



M 1:100 bei Format A4  
1m 5m

messecarree  
Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### 2-Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater

Neben der optimalen Lage beim Messegelände zwischen dem WU Campus und dem Prater, bietet der Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt Vielfalt an Freizeitangeboten. Für Sportbegeisterte schafft die nahegelegene Krieau und Donau einen idealen Ausgleich zum Berufs- oder Studentenalltag. Fußball- und Musikfans kommen durch die Nähe des Ernst-Happel-Stadions ebenfalls auf ihren Genuss. Die Innenstadt ist durch die direkte Anbindung innerhalb weniger Minuten, mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder auch mit dem Auto, erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger und für ausgiebige Shoppingtouren das Stadioncenter.

Die Wohnung selbst befindet sich in der 4. Etage und gliedert sich in eine Wohnküche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen Vorraum. Des Weiteren lädt der Balkon mit Loggia zum Verweilen an der frischen Luft ein und rundet die Wohnung perfekt ab. Die Wohnung blick Richtung U-Bahn!

Bei dem Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche mit Geräten
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Fliesen in den Nassräumen
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Kellerabteil
- Lift

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sind vorhanden
- Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich um EUR 140,- brutto/Monat angemietet werden

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### 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 <1.000m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

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.