

## **Moderne 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon!**



**Objektnummer: 51839**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Erlaaer Straße                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,72 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83                           |
| Gesamtmiete                   | 840,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 617,94 €                         |
| Kaltmiete                     | 763,64 €                         |
| Betriebskosten:               | 145,70 €                         |
| USt.:                         | 76,36 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









## Objektbeschreibung

### Moderne 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon!

Das Projekt bietet perfekt geschnittene 1 bis 3 Zimmer Wohnungen und eignet sich somit optimal für Singles, Pärchen oder Familien. Jede der Einheiten verfügt über eine private Freifläche, wo Sie in Ruhe und entspannt Ihren morgendlichen Kaffee oder ein Gläschen Wein am Abend genießen können.

Was heute unter dem Namen Liesing bekannt ist, waren einst acht Dörfer, die erst Mitte des 20. Jahrhunderts zum 23. Bezirk zusammengefasst wurden. Wiens jüngster Bezirk ist aufgrund seines hohen Grünraumanteils und der guten Anbindung mit U-Bahn, S-Bahn und Autobahn besonders lebenswert. Neben der Nähe zur Stadt finden Sie hier auch ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Der über 30 km lange Liesingbach lädt Sie zum Joggen, zu ausgiebigen Radtouren oder zu entspannten Spaziergängen ein.

Diese 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und bietet einen großzügige Wohnküche, einen Schlafbereich, ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen Vorraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen ca. 5,4 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### Ausstattung:

Ihr neuer Wohnraum verfügt über:

- Wunderschönen Eichenholz-Parkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (30x60cm) im Badezimmer und WC
- Elektrische Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Hochwertige, moderne Küche
- Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdwärme
- Deckenkühlung

- Freiflächen in Form von Eigengärten, Loggia, Terrassen oder Balkone
- Lift
- Kellerabteil
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum

#### **Lage:**

Die 1,5-Zimmer-Wohnung liegt im aufstrebenden 23. Wiener Bezirk Liesing, der durch seine grüne Umgebung sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit U-Bahn, S-Bahn und Autobahn überzeugt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter der Liesingbach, bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen:**

- U-Bahn-Station Erlaaer Straße (U6) in ca. 500 m
- Autobuslinien 60A, 61A und 66A in ca. 500 m
- Bahnhof Atzgersdorf (S-Bahn) erreichen Sie mit der Buslinie 60A und 66A in ca. 15 Minuten
- Autobahnen A2, A21 und S1 sind schnell erreichbar

#### **Alltags- und Nahversorgung:**

- Diverse Supermärkte (Spar in 400 m, Billa in 700 m)
- Apotheke in 750 m
- Kaufpark Alterlaa in 1 km
- Shopping-City-Süd in 5,5 km

### **Freizeit und Entspannung:**

- Schloss Alterlaa in 700 m
- Soccercenter in 1 km
- PaN-Park in 1 km

### **Bildungseinrichtungen:**

- Kindergarten sowie Schuleinrichtungen fußläufig erreichbar

### **Befristung:**

7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautio, 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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
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.