

**Urbanes Wohnen mit Stil und Komfort - Moderne 2-Zimmer
Wohnung in bester Lage nahe U-Bahn**



Objektnummer: 559

Eine Immobilie von Avium Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zimmer
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.330,00 €
Kaltmiete (netto)	986,29 €
Kaltmiete	1.209,09 €
Betriebskosten:	207,91 €
USt.:	120,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



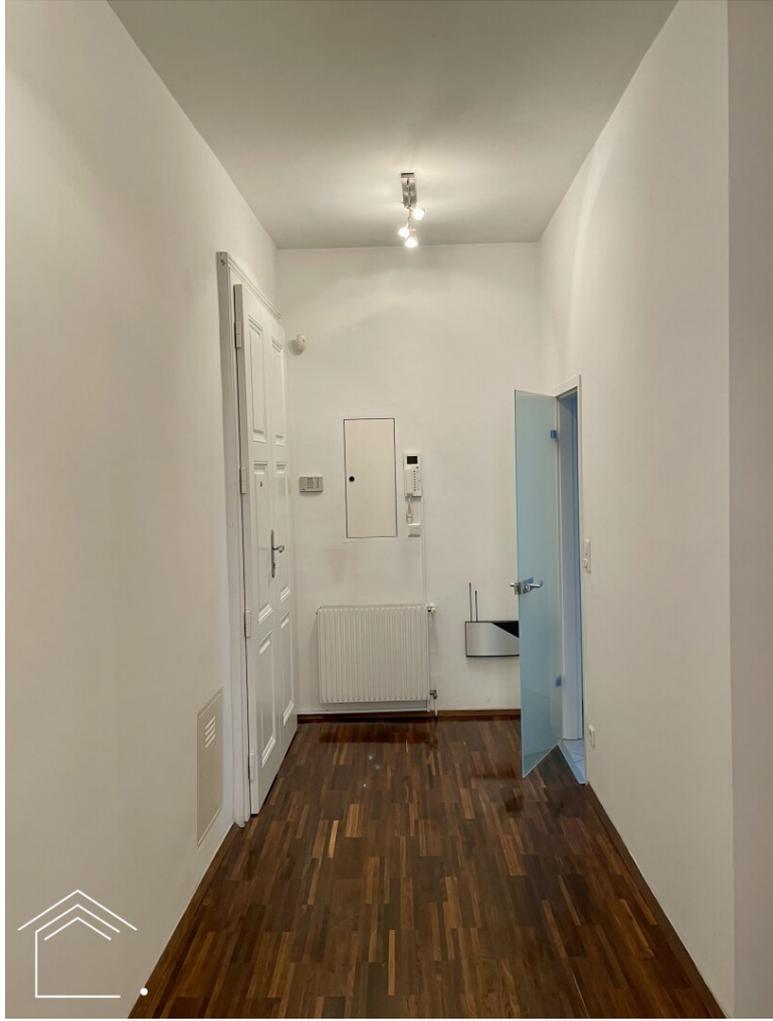
Eva Dieter

Avium Real GmbH
Larohegasse 13
1130 Wien



















1.OG	TOP.11		GRUNDRISS
------	--------	--	-----------

Objektbeschreibung

Willkommen zuhause in dieser traumhaften Wohnung in einer der begehrtesten Gegenden Wiens! Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Bezirk, dem beliebten Stadtteil Leopoldstadt, der für seine lebendige Atmosphäre und die perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und grünen Oasen bekannt ist.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von dem gepflegten und modernen Ambiente begeistern. Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist mit stilvollem Parkettboden ausgestattet und bietet ausreichend Platz, im Anschluß finden sie das geräumige Schlafzimmer. Die hofseitige Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet auch noch Platz für eine gemütliche Essecke.

Das Tageslicht Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WaMa Anschluß, Toilette finden Sie separat.

Der Personenaufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu den Räumlichkeiten.

Ausstattung:

- 2 Zimmer
- große Küche/Aufenthaltsraum
- Badezimmer
- Toilette
- Vorraum mit Ablagemöglichkeit

*Achtung - momentan ist das Objekt noch als Büro möbliert, diese Möbel werden nun entfernt.
(Bzw. kann das Objekt auch als Büro angemietet werden)*

Lage:

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die ideale Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle

ist nur wenige Schritte entfernt und auch die U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind in kürzester Zeit zu erreichen. Somit ist Ihr Büro für Mitarbeiter und Kunden bequem erreichbar.

Aber auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe stehen Ihnen Gastrobetriebe, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Kontakt:

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter e.dieter@avium.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die optimale Verkehrsanbindung. Mit verschiedenen Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofverbindungen in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und können bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen, da der Bahnhof Wien Praterstern nur wenige Minuten entfernt ist.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren ist alles in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für Studierende bietet diese Wohnung eine perfekte Lage, da sie in der Nähe von mehreren Universitäten liegt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap