

## Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung für modernes Stadtleben



**Objektnummer: 82237**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pelikangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.468,82 €
Kaltmiete (netto)	1.220,00 €
Kaltmiete	1.335,29 €
Betriebskosten:	115,29 €
USt.:	133,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

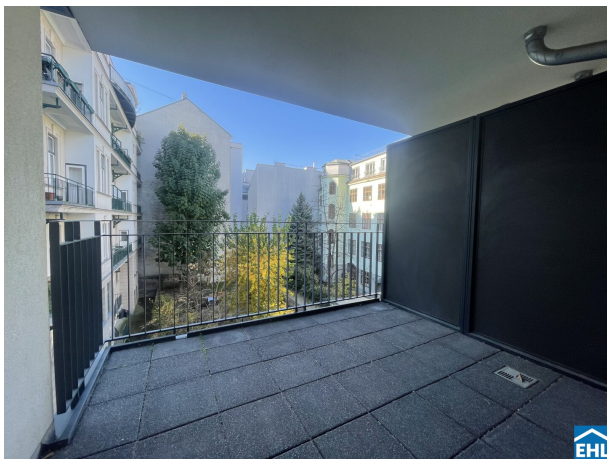
## Ihr Ansprechpartner

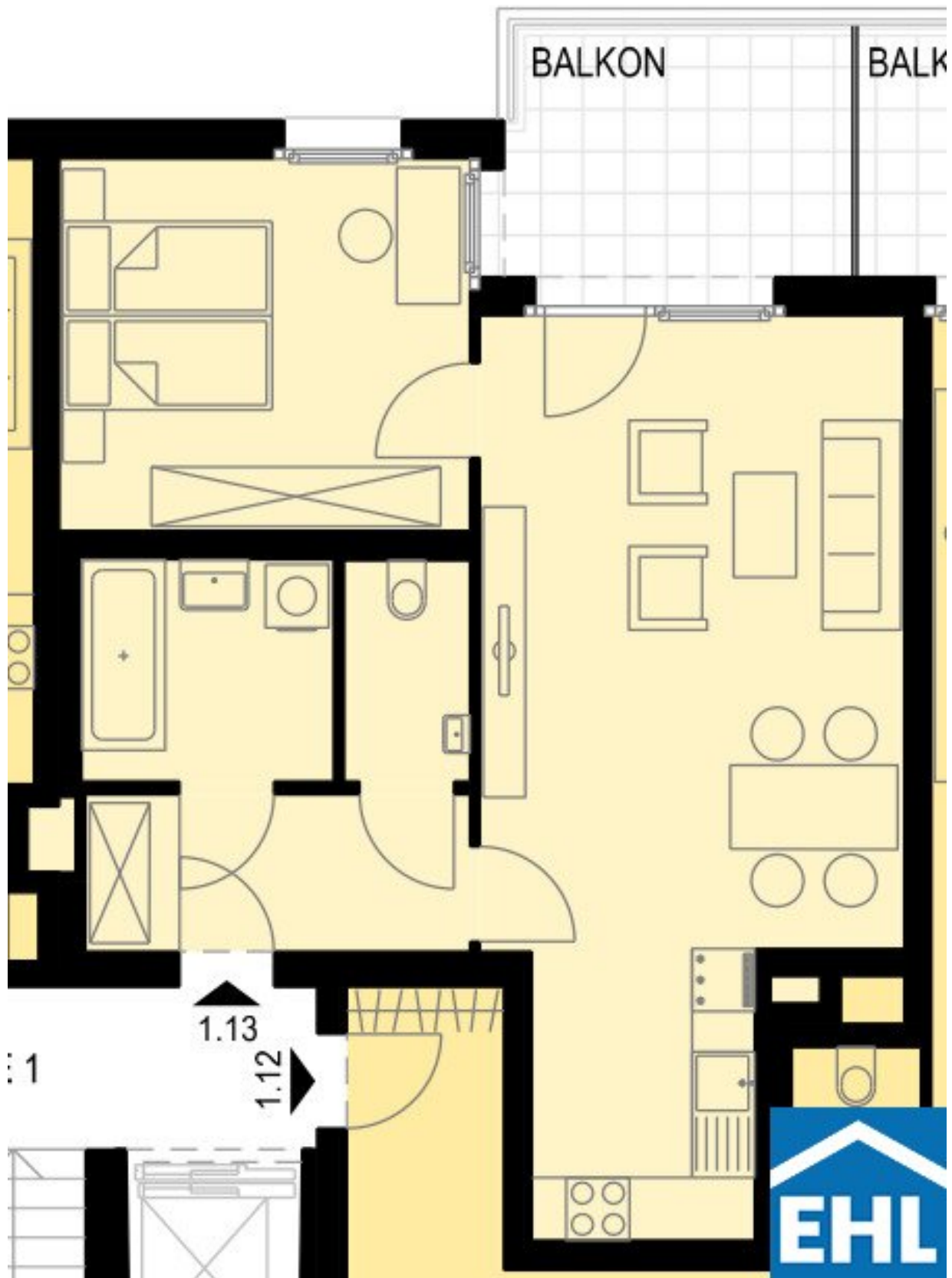


**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







## Objektbeschreibung

### Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung für modernes Stadtleben

Die Pelikangasse liegt im 9. Wiener Gemeindebezirk, Alsergrund, einem beliebten und zentralen Stadtteil. Die Umgebung ist von einer Mischung aus Wohnhäusern, Büros und gemütlichen Cafés geprägt. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität Wien, wodurch die Lage besonders für Studierende attraktiv ist. Der öffentliche Verkehr ist hervorragend angebunden, mit der U6-Station „Alser Straße“ sowie verschiedenen Straßenbahn- und Buslinien in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, wie das Theater an der Josefstadt, sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Pelikangasse selbst ist eine ruhige Straße, die eine angenehme Wohnatmosphäre inmitten eines lebendigen Stadtteils bietet.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss verfügt über eine vollausgestattete Küche mit hellem Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lädt zum Verweilen ein. Ebenso ist der Wohnung ein eigener KFZ-Stellplatz zugeteilt.

### Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Abstellraum

Optional kann ein Stellplatz um € 190,00 brutto angemietet werden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinie 5, 33, 43, 44

Buslinie N43

zzgl. Heizung EUR 44,31 + USt. EUR 8,86 = Brutto EUR 53,17

zzgl. Warmwasser EUR 28,56 + USt. EUR 2,86 = Brutto EUR 31,42

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

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr.

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.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <250m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

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.