

**2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON - BEZAUBERNDER  
GRUNDRISS - GUTE INFRASTRUKTUR MIT NÄHE ZUR  
U4/U6 LÄNGENFELDASSE**



**Objektnummer: 4484**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,86 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	57,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	934,48 €
Kaltmiete (netto)	721,14 €
Kaltmiete	849,53 €
Betriebskosten:	122,72 €
USt.:	84,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Esin Kandemir**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 GL  
1010 Wien

T +4315323730















WOHNNUTZFLÄCHE 51,51 m<sup>2</sup>  
 BALKON 6,35 m<sup>2</sup>  
 EINLAGERUNGSRAUM 1,00 m<sup>2</sup>



Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern.

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 51,51 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung sowie einer zentralen Lage, die alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe bietet.

### Eckdaten

Wohnfläche: ca. 51,51 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 6,35 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bad: 1, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: 1, separat

Küche: ja, voll möbliert

Stock: 2. Etage

Heizung, Zentral, Fußbodenheizung

Lift: ja

### Beschreibung:

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 51,51 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Wohlgefühl. Ein einladender Vorraum führt direkt in die weitläufigen Räume, beginnend mit der lichtdurchfluteten Wohnküche, die durch den direkten Zugang zum Balkon viel Tageslicht erhält und somit ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Auch das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, sodass Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer die frische Luft genießen können. Der Balkon lädt an schönen Tagen zum Entspannen und Verweilen ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet praktischerweise einen Waschmaschinenanschluss. Ein separat angelegtes WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Schlafzimmer bietet ausreichend

Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank, sodass hier viel Stauraum vorhanden ist. Durch die geschickte Raumaufteilung wirkt die Wohnung besonders großzügig und luftig. Dank der zentralen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer gut geschnittenen, lichtdurchfluteten Wohnung in einer attraktiven Lage sind und ein hohes Maß an Komfort zu schätzen wissen.

**Die Bilder sind Symbolfotos aus einer vergleichbaren Wohnung der Liegenschaft. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.**

### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 934,48 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kautions: 3 BMM

Provision: keine

### **Lage + Infrastruktur**

Direkt bei der U4/U6 Station Längenfeldgasse gelegen, werden Sie die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr missen wollen. In nur wenigen Minuten zum Karlsplatz oder zum AKH, von hier führen gelangen Sie im Handumdrehen an die verschiedensten Orte. Die Nahversorger im Haus sorgen für kürzeste Wege beim Einkaufen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap