

## Freundliche 2 Zimmerwohnung mit Balkon Nähe Neubaugasse



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6153**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.349,91 €
Kaltmiete (netto)	1.080,70 €
Kaltmiete	1.227,19 €
Betriebskosten:	146,49 €
USt.:	122,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

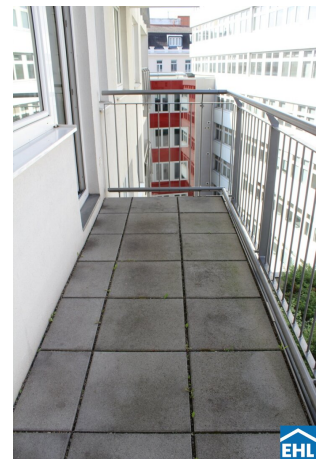
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

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









## Objektbeschreibung

### Freundliche 2 Zimmerwohnung mit Balkon Nähe Neubaugasse

Die Seidengasse liegt im 7. Wiener Gemeindebezirk, Neubau, einem lebendigen und vielfältigen Stadtteil. In dieser Gegend finden sich eine Mischung aus historischen Altbauten, modernen Geschäftslokalen, trendigen Cafés und Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, mit mehreren U-Bahn- und Straßenbahnstationen in der Nähe. Die Gegend ist sowohl bei jungen Leuten als auch bei kreativen Berufspendlern und Familien beliebt, die das urbane Leben in unmittelbarer Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und Arbeitsplätzen schätzen.

Diese hofseitig gelegene Wohnung befindet sich in der 5. Etage und verfügt über eine geräumige Wohnküche mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung

- Vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet
- Die Nassräume sind verflies

Ein Lift und Einlagerungsräume im Kellergeschoß des Hauses stehen den Mietern zur Verfügung. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U3 "Zieglergasse" / "Neubaugasse"

Straßenbahnlinie 49

Buslinie 13A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

## Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

## Freundliche 2 Zimmerwohnung mit Balkon Nähe Neubaugasse

Die Seidengasse liegt im 7. Wiener Gemeindebezirk, Neubau, einem lebendigen und vielfältigen Stadtteil. In dieser Gegend finden sich eine Mischung aus historischen Altbauten, modernen Geschäftslokalen, trendigen Cafés und Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, mit mehreren U-Bahn- und Straßenbahnstationen in der Nähe. Die Gegend ist sowohl bei jungen Leuten als auch bei kreativen Berufspendlern und Familien beliebt, die das urbane Leben in unmittelbarer Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und Arbeitsplätzen schätzen.

Diese hofseitig gelegene Wohnung befindet sich in der 5. Etage und verfügt über eine geräumige Wohnküche mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

## Ausstattung

- Vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet
- Die Nassräume sind verflies

Ein Lift und Einlagerungsräume im Kellergeschoß des Hauses stehen den Mietern zur Verfügung. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U3 "Zieglergasse" / "Neubaugasse"

Straßenbahnlinie 49

Buslinie 13A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautio, 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m



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.