

## 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon - Erstbezug



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/71449**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	898,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	720,21 €
<b>Kaltmiete</b>	816,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,15 €
<b>USt.:</b>	81,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

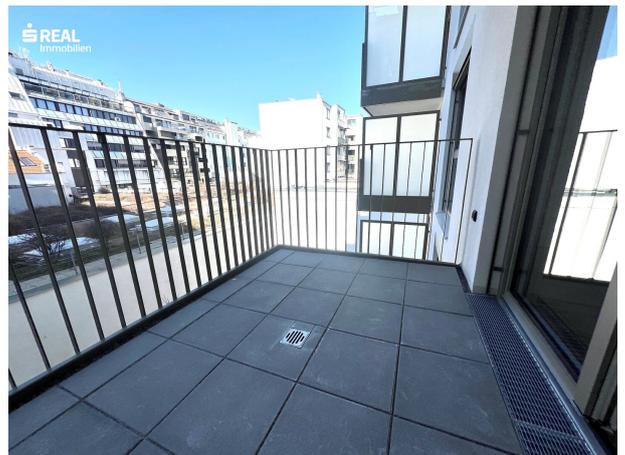
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

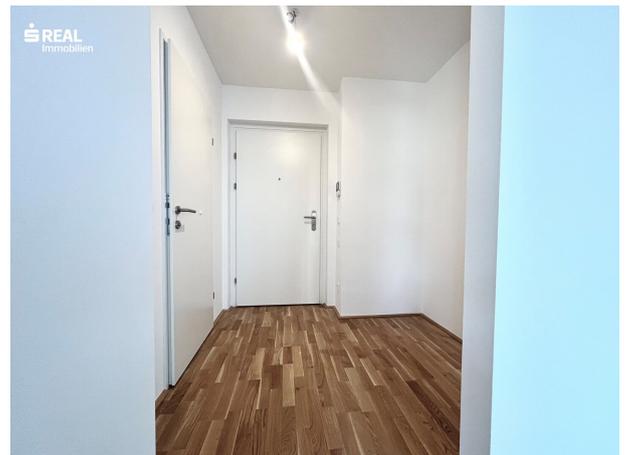
## Ihr Ansprechpartner



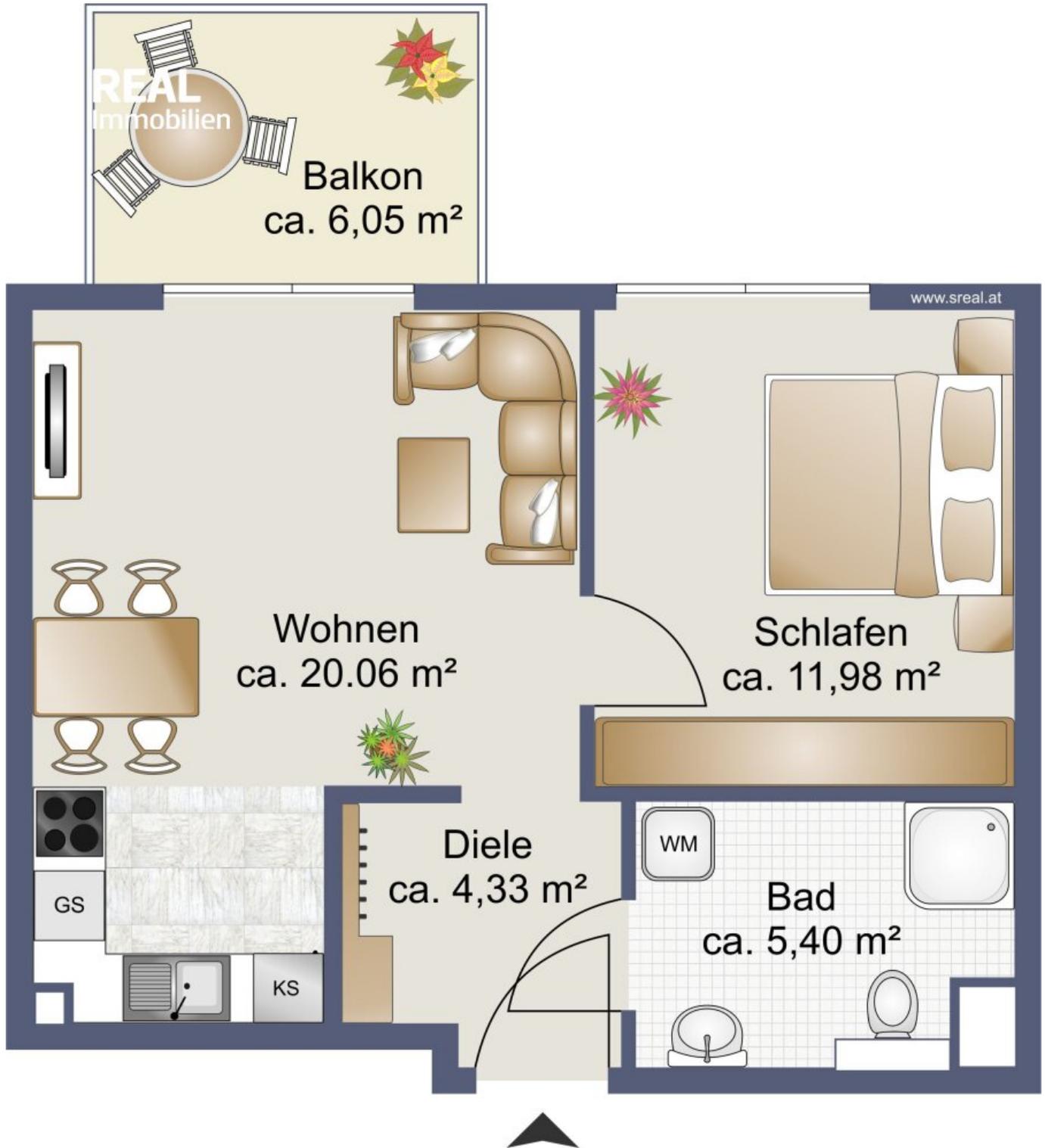
**Sofia Polster-Georgiadis**

Erste Campus  
Am Belvedere 1

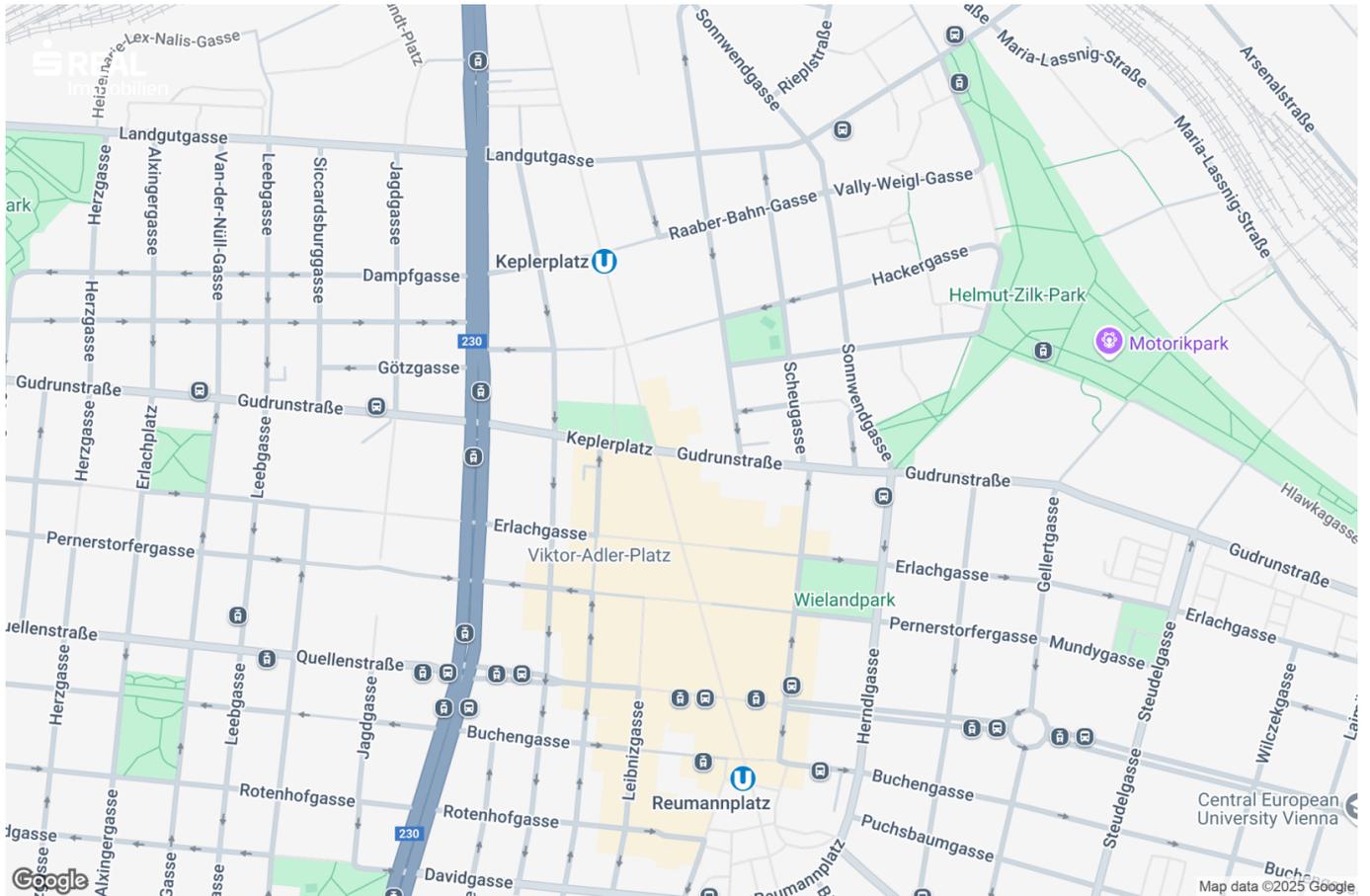








Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

### WOHNEN mit GRÜNBLICK!

Diese sonnige, ausschließlich gartenseitige Wohnung liegt im 2. Liftstock eines soeben fertiggestellten Gebäudes in der Gudrunstraße mit sehr guter Infrastruktur.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer sowie einem Bad mit Toilette. Sie ist mit Fernwärme/Fußbodenheizung, großen modernen Fenstern mit Außenjalousien und Parkettboden ausgestattet

Ein Kellerabteil, die Gemeinschaftsterrasse sowie Fahrradräume runden dieses Angebot ab.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vergeben, die Miete beträgt € 898,- und versteht sich inkl. BK und USt.

KAUTION: 4 Bruttomonatsmieten

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <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.