

## Großzügige 3-Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater



**Objektnummer: 28865**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.499,23 €
Kaltmiete (netto)	1.191,38 €
Kaltmiete	1.362,93 €
Betriebskosten:	171,55 €
USt.:	136,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



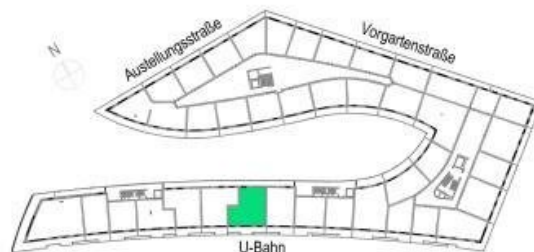
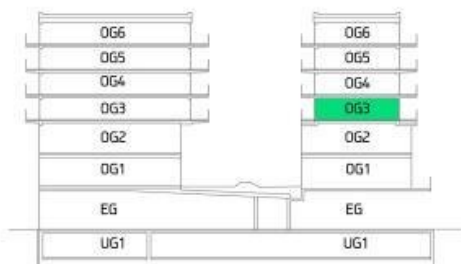


# GRUNDRISS TOP 505 STIEGE 5 / GESCHOSS 3

Planungsstand 26.09.2017

## FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 505

Wohnnutzfläche exkl. Loggia	72,69 m <sup>2</sup>
Loggia	13,18 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	85,87 m <sup>2</sup>
Balkon	1,97 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	87,84 m <sup>2</sup>



M 1:100 bei Format A4  
1m 5m

messecarre  
Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Großzügige 3-Zimmerwohnung nahe dem WU Campus und Wiener Prater

Die Lage zwischen Messegelände, WU Campus und Prater, bietet **großartige Infrastruktur**, beste **Verkehrsanbindung** und eine Vielfalt an **Freizeitangeboten**.

**Sportbegeisterte** haben Hauptallee, Krieau und die Donau vor der Türe.

**Kulturfreunde** gelangen mit der U2 in wenigen Minuten in die Innenstadt.

Und für alle **Studenten** ist die Wirtschaftsuniversität nur einen Steinwurf entfernt.

Die Wohnung ist **ab Februar beziehbar** und die **Befristung beträgt 10 Jahre**.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer (eines mit Schrankraum), ein Badezimmer mit Badewanne und eine separate Toilette mit Handwaschbecken. Des Weiteren rundet die ca. **10 m<sup>2</sup> große Balkon** das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkettboden aus Eiche
- Luxuriöse Küche mit Miele-Geräten und Geschirrspüler
- Schallisolierte Fenster mit Dreifachverglasung
- Sicherheitstüre

- Armaturen von Hans Grohe & Keramik von Laufen
- Jalousien von Valetta

#### **Das Haus verfügt über:**

- Aufzug
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kellerabteil
- Waschküche

#### **Parken:**

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 140,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U2 "Messe-Prater"

Buslinie 11A, 82A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsverzicht

#### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

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.