

## **Gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit Balkon/Loggia in Ottakring!**



**Objektnummer: 52167**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorenz-Mandl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.037,67 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	143,24 €
USt.:	118,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



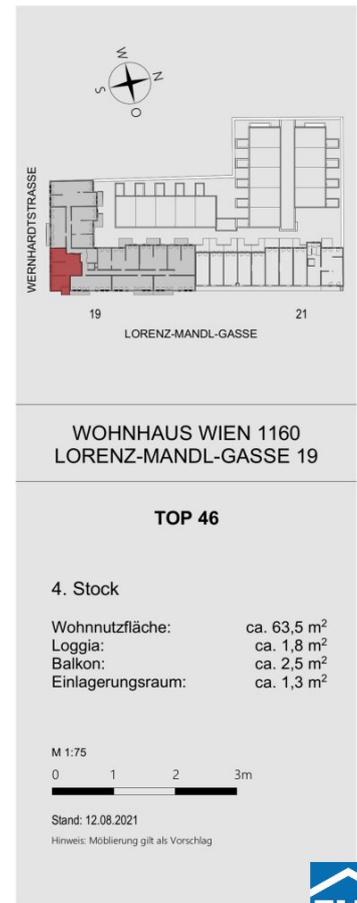
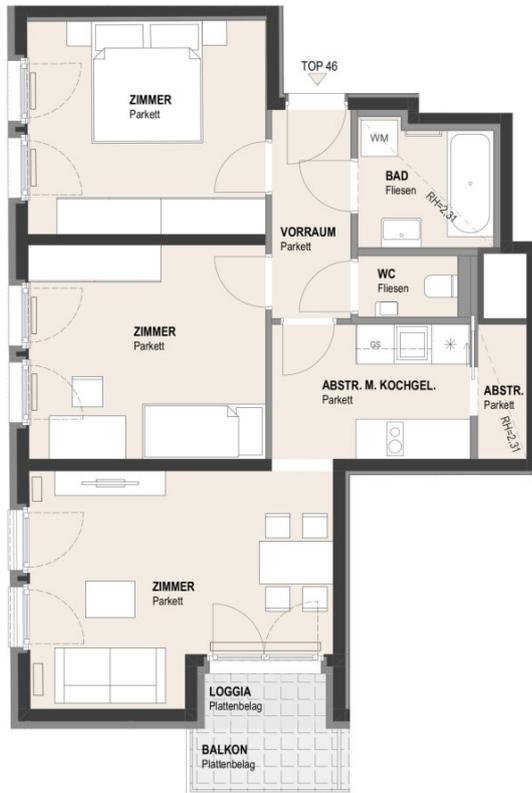
**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH









# Objektbeschreibung

## Gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit Balkon/Loggia in Ottakring!

Die Wohnung befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk und zeichnet sich sowohl durch die großartige Anbindung in die Innenstadt sowie die Infrastruktur rund um die Liegenschaft aus. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen öffentlichen Verkehrsmittel, lassen sich die Innenbezirke Wiens in weniger als 20 Minuten erreichen. Optional ist es ebenfalls möglich, einen Garagenplatz zusätzlich anzumieten.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock und verfügt über einen großzügigen Wohnraum, eine voll ausgestattete Küche mit direkt angrenzenden Abstellraum, zwei getrennt begehbare Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein Vorraum. Der Balkon + Loggia rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Musterfotos handelt.

## Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden
- Personenaufzug
- Einlagerungsraum
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U3 "Ottakring"
- Straßenbahnlinie 10, 46
- Bus 48A

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

**Bezug ab:** 01.05.2025

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap