

**Erstklassige 3 Zimmerwohnung mit Freifläche - Nahe dem
WU Campus und Wiener Prater!**



Objektnummer: 33028

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.386,43 €
Kaltmiete	1.536,37 €
Betriebskosten:	149,94 €
USt.:	153,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



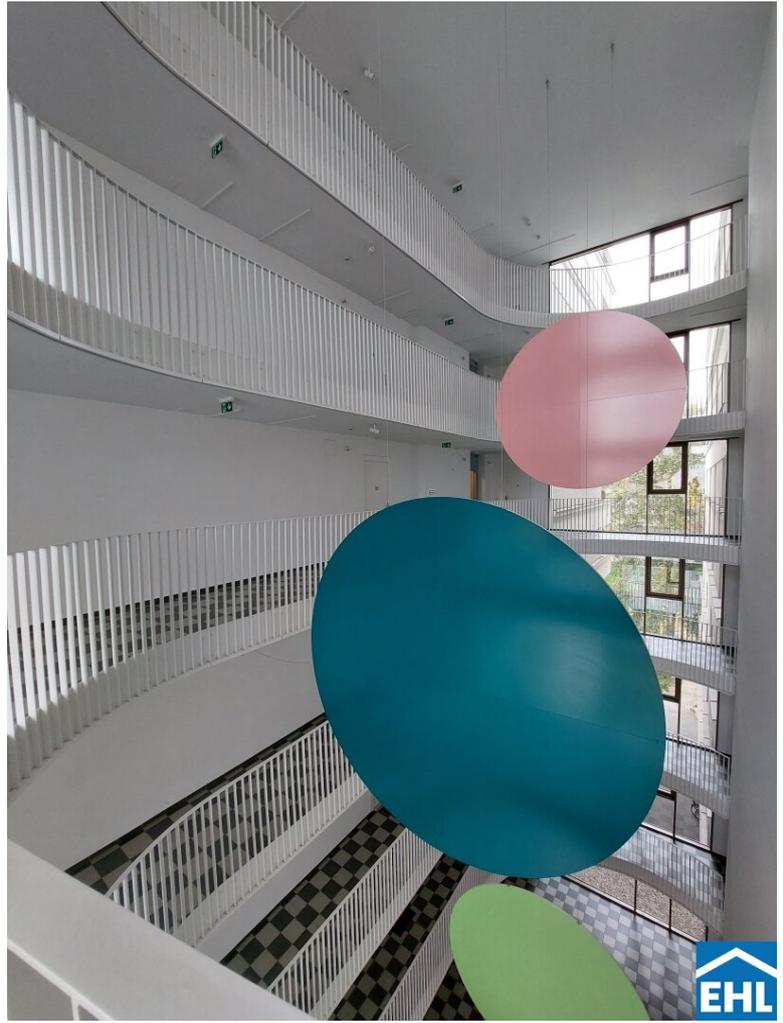
Helena Rohrauer

EHL Wohnen GmbH









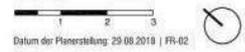
ENGERTHSTRASSE

216

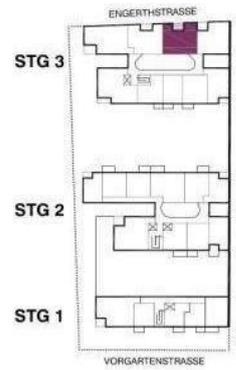
1020 Wien

STG3 | 4.OG | TOP 31

Zimmer:	3
Wohnutzfläche:	82.62 m ²
Loggia:	5.58 m ²
Balkon:	-
Dachterrasse:	-
Garten:	-
Kellerabteil 3-31:	6.07 m ²
Raumhöhe:	2.57 m



Datum der Planerstellung: 29.08.2018 | FR-02



IN PROJEKT DER



AUSTRIAN
REAL
ESTATE

VERMARKET VON



Die Raum- und Wohnungsgrößen sind nur angeführte Werte und können sich durch die Ausführungsänderungen, Haustechnik und Elektroanschluss sowie Planänderungen und nach erfolgter Montage geringfügig ändern. Die gezeichnete Maßbildung gilt lediglich als nicht Gegenstand des Vertrages. Für Einräumbehältnisse sind jedenfalls nur die in der gezeichneten Ausstattung ist nur Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Erstklassige 3 Zimmerwohnung mit Freifläche - Nahe dem WU Campus und Wiener Prater!

Der zweite Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ bietet aufgrund seiner Lage zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - sei es ein actionreicher Besuch im Wiener Prater oder ein Spaziergang entlang der nahegelegenen Donau. Eine ausgezeichnete verkehrstechnische und soziale Infrastruktur sorgen für Ihr Wohlbefinden. Eine aufblühende Lokalszene und die gute Erreichbarkeit zur Innenstadt lassen auch die Freude am Ausgehen nicht zu kurz kommen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U2 (Messe-Prater) und U1 (Vorgartenstraße). Die Innenstadt ist durch die direkte Anbindung innerhalb weniger Minuten, mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder auch mit dem Auto, erreichbar.

Die Wohnung selbst befindet sich im 4.Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum.

Des Weiteren rundet die Loggia dieses Wohnangebot ab.

Ausstattung

- Voll ausgestattete, moderne Küche
- Fußbodenheizung – von jedem Zimmer regulierbar
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- 3-Scheiben Verglasung, Innenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Kellerabteil ist vorhanden
- Garagenstellplätze vorhanden (Optional um € 120,-)
- Lift, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U2 „Messe-Prater“ und U1 „Vorgartenstraße“
- Autobuslinie 11A, 82

Strom, Warmwasser und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet.

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

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühren.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap