

Großräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 18. Bezirk!



Objektnummer: 90057

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eduardgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.449,00 €
Kaltmiete (netto)	1.171,35 €
Kaltmiete	1.317,27 €
Betriebskosten:	145,92 €
USt.:	131,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

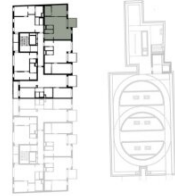


Egon-Adrian Toth, B.A.









10 | TOP 10

2-ZIMMER-WHG | OG 2



Vorraum	3,87
WC	2,18
Wohnküche	31,24
Abstellraum	1,87
Zimmer	12,70
Bad	5,00
Loggia	1,51
Gesamt	58,37 m²

Einlagerungsraum	2,66
Balkon	4,10

Legende Möblierung

	Vertragsbestandteil
	Möblierungsvorschlag



Anmerkungen
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenau-
kunftlicher und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN

0279



Objektbeschreibung

Großräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 18. Bezirk!

Dieses moderne Wohnhaus in der Eduardgasse bietet höchsten Wohnkomfort. Aufgrund seiner Lage verfügt es über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ebenso gibt es ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot. Der Türkenschanz-Park, das Schafbergbad oder die Postsport-Anlage sind leicht zu erreichen. Die medizinische Nahversorgung ist durch das Allgemeine Krankenhaus, das Krankenhaus Gersthof, mehrere Arztpraxen sowie eine Apotheke gedeckt.

Die Wohnung selbst verfügt über einen Wohnraum mit vollausgestatteter Küche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der ostseitige Balkon lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

- voll ausgestattete Küche,
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Kellerabteil

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahnlinie U6 "Michelbeuern-AKH"
Straßenbahnlinien 42

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

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, 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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap