

## **Geräumige 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 87434**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.049,00 €
Kaltmiete (netto)	821,11 €
Kaltmiete	953,64 €
Betriebskosten:	132,53 €
USt.:	95,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL

Ein Projekt der

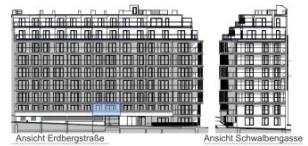
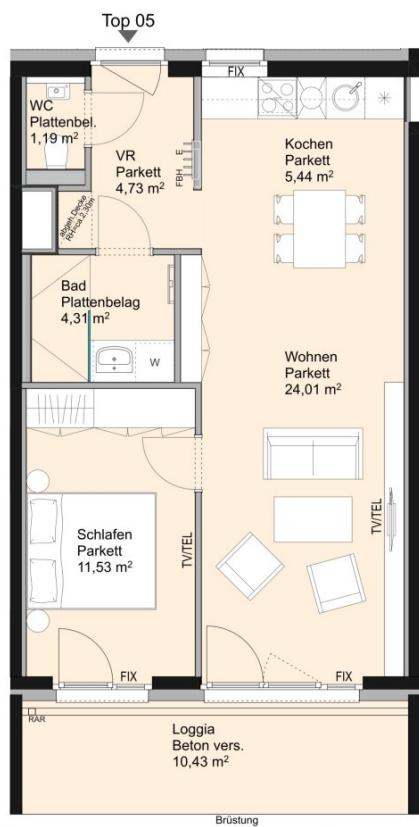
**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING



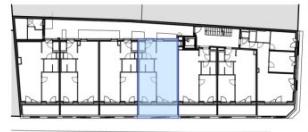
**auritas**

FINANZMANAGEMENT

Gut beraten. Besser investiert. [www.auritas.at](http://www.auritas.at)



Ansicht Erdbergstraße Ansicht Schwalbengasse



Übersicht 1.Stock



Lageplan

**TOP 05**

Wohnnutzfläche

51,21 m<sup>2</sup>

Loggia

10,43 m<sup>2</sup>

Erdbergstraße 37, 1030 Wien

Auslieferung gemäß Bauvertrag. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche je Tischplatte und Stühle, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchen- und Waschbeckenform sowie der Größe und Gestaltung des Spülraum- und Garagentors sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Winkelangaben sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

unverbindliche Plankopie

1 3

Datum: 05.03.2019



# Objektbeschreibung

## Freundliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Das Objekt besticht durch eine optimale Lage und Infrastruktur - nur einige Minuten vom Gasometer entfernt und nahe gelegen an der U3-Station "Schlachthausgasse". Die Einkaufsmöglichkeiten der Landstraße Hauptstraße, die Nähe einerseits zum Zentrum Wien Mitte und damit zum City Airport Train und zur Innenstadt, sowie andererseits zum Freizeitangebot des Donaukanals und des Praters machen dieses Objekt noch attraktiver.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoß und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette und einen Vorraum. Die Loggia rundet das Wohnerlebnis ab.

Es handelt sich um Musterfotos!

## Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche mit Geräten
- Badezimmer mit Wanne und Handwaschbecken
- separate Toilette
- In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, die Nassräume sind mit Fliesen ausgestattet

Ein Keller ist im Haus vorhanden. Ein Lift ist vorhanden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahnlinie U3 "Schlachthausgasse" & U3 "Erdberg"

Straßenbahnenlinie 18

Buslinien 77A, 80A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kaution, 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 <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap