

Wunderschöne 2 Zimmerwohnung mit Loggia am Hauptbahnhof



Objektnummer: 18171

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gombrichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	775,68 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	132,50 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

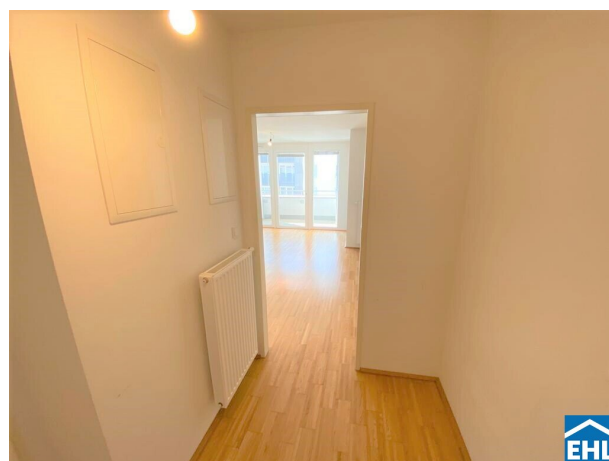
Ihr Ansprechpartner



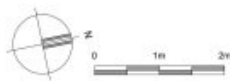
Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH









Kingston	Schleife mit Klappdeckel	E-Hörner	HÖRER	KB	Kühlschrank	FR	Fachstuhl
Lüftung	Perforationskappe	Metallventil	Heizkörper	GR	Gefrierschrank	UP	Unterputz
Wandhalter	Telefonanschlüsse	Wandhalter	Wandhalter	WM	Waschmaschine	GA	Tür mit Glasreiniger
Ausschalter	Gegensprechanlage	Wandhalter	Wandhalter	WT	Wäschekabine	PH	Panoptische
Kleuzhalter	Leuchte mit Blindabdeckung	Verdichter	VER. BEL. Kleinfächer-Belag	DI	Drehbeschlag	SH	Stegwahr
Kontaktschalter	Klimaanlage	Deckenputz	OSP	DK	Drehbeschlag	SS	Schlossschalter
Schleife Stecker	E-Anschl. 230V/16A	Anschlussschalter	DA	F	Fingerring		
		Umstellung					

Raumhöhe bei abgehängten Decken / Putzdecken mind. 2,10m

SKY⁹ - WOHNEN UND VORSORGEN ERSTER KLASSE

GOMBRICHGASSE 4
1100 WIEN



6. OBERGESCHOSS

TOP 61 2 - ZIMMER WOHNUNG

WOHNFLÄCHE 80,62m²
LOGGIA 5,33m²

WNFL. 55,35m²
ER NR. 61 1,96m²
RAUMHÖHE mind. 2,50m

Unveränderte Parkette, Bodenbeläge
sind nach der Bauausführung, mögliche
Bodenbeläge, Klebefolien und
sonstige Maßnahmen vorbehalten



Objektbeschreibung

Wunderschöne 2 Zimmerwohnung mit Loggia am Hauptbahnhof

Mit dem einen Fuß mitten in einem spannenden neuen Stadtteil, mit dem anderen fast im Herzen des alten Wien. Zwischen Wiedner Gürtel, Sonnenwendgasse, Gudrunstraße und Arsenalgasse gelegen, bietet das Projekt beste Infrastruktur und Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs werden ebenso vorhanden sein wie eine attraktive Shopping- und Gastronomiezeile, die an die nahe BahnhofCity angeschlossen wird. Auch werden Büroflächen, Schulen, Kindergärten sowie ein Bildungscampus errichtet. Wer sich also mit dem Gedanken an eine freundliche und moderne Mietwohnung trägt, findet hier absolut ideale Voraussetzungen. Dem einmaligen Mix aus Urbanität, Zentrumsnähe und bester Infrastruktur prognostizieren wir einen zukünftigen Hot Spot. Darüber hinaus macht ein acht Hektar großer Park das pulsierende neue Wohnviertel besonders attraktiv und ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz sorgt für grünen Touch und hohe Lebensqualität.

Die Wohnung selbst befindet sich im 6. Obergeschoss und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Wohnküche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Vorraum mit Abstellraum. Die ostseitige Loggia, bietet Erholung an der frischen Luft und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Die Ausstattung:

- weiße, voll ausgestattete Einbauwohnküche
- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen, edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, separates WC
- Telefon, Kabel und SAT-Anschlüsse
- Abstellraum
- Loggia

Weiters bietet das Haus:

- 1.-6. OG: Innenjalousien, 8.-9. OG: elektrische Außenjalousien & Klima
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Waschküche, Lift, Kellerabteil für jede Wohnung
- Kinder- und Jugendspielplatz

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

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie U1 "Hauptbahnhof"
- Straßenbahnlinien O, D, 18
- Buslinien 13A, 69A
- Schnell- und Regionalzüge ab Hauptbahnhof

Nebenkosten

3 Bruttomonatsmieten Kaution, Vertragserrichtungskosten,

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap