

## **Moderne 2 Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche!**



**Objektnummer: 92328**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	975,00 €
Kaltmiete (netto)	733,67 €
Kaltmiete	886,36 €
Betriebskosten:	152,69 €
USt.:	88,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH













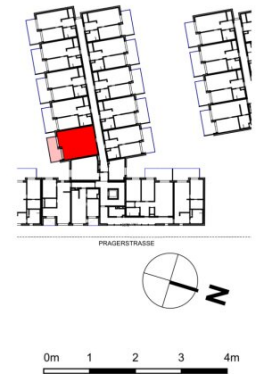


Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  $\pm 3\%$   
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Fenstermasse sind Architekturlicht  
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung  
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

**WOHNHAUSANLAGE**  
 1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

Top	19
Stiege:	2
Geschoss:	2.OG
Nutzfläche	46,27 m <sup>2</sup>

Freifläche	12,20 m <sup>2</sup>
Loggia	1,48
Balkon	10,72



# Objektbeschreibung

## **Moderne 2 Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche!**

Die Wohnung selbst befindet sich im 2.Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss sowie einen Abstellraum und einen Vorraum. Der ca. 10m<sup>2</sup> große Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lädt zum Entspannen ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegegsprechanlage

### **Das Haus verfügt über:**

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwagen
- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

### **Parken:**

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 110,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

### **Die Lage:**

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der



Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap