

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien –
Ihr neues Zuhause!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 90436

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:	60,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.375,00 €
Kaltmiete (netto)	1.097,60 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Betriebskosten:	152,40 €
USt.:	125,00 €
Provisionsangabe:	

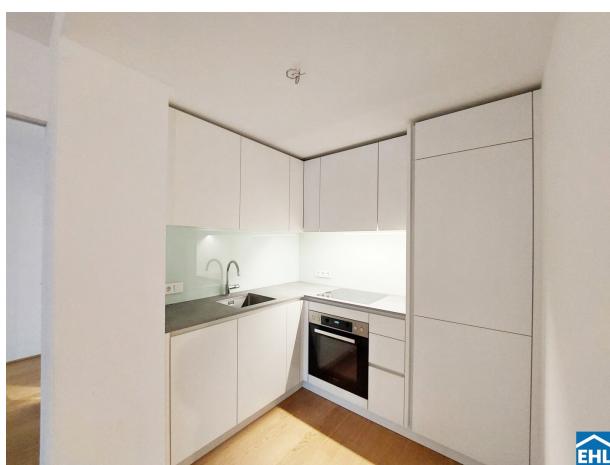
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH









06 | TOP 01

2-ZIMMER-WHG | EG

Vorraum	3,54
WC	1,85
Abstellraum	1,87
Wohnzimmer	24,56
Küche	4,80
Zimmer	9,66
Bad	3,92
Loggia	10,76
60,96 m²	
Einlagerungsraum	2,82

Legende Möblierung

- Vertragsbestandteil
- Möblierungsvorschlag



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

WOHNUNGSPLAN

0279 

Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien – Ihr neues Zuhause!

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 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen Wohnraum mit voll ausgestatteter Küche, ein separat begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorräum. Die westseitige Loggia lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

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

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 Doppelmauers – 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