

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * 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:	

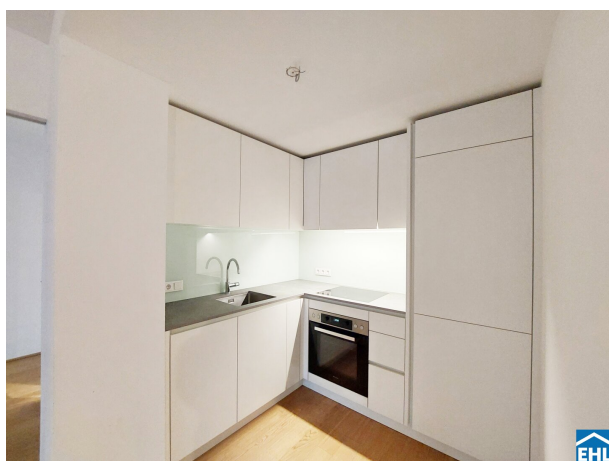
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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
<b>Gesamt</b>	<b>60,96 m²</b>

Einlagerungsraum 2,82

### Legende Möblierung

	Vertragsbestandteil
	Möblierungsvorschlag

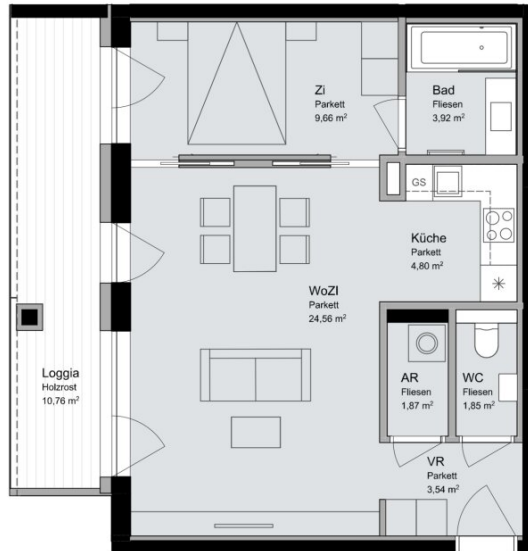
0 1 2 3m



**Anmerkungen**  
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenanforderungen 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 Vorraum. 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 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