

**\*Ab 01.04\* Große 3 Zimmerwohnung in der Nähe zum Kongreßpark**



**Objektnummer: 92827**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zeillergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	1.695,00 €
Kaltmiete (netto)	1.303,09 €
Kaltmiete	1.540,91 €
Betriebskosten:	237,82 €
USt.:	154,09 €
Provisionsangabe:	

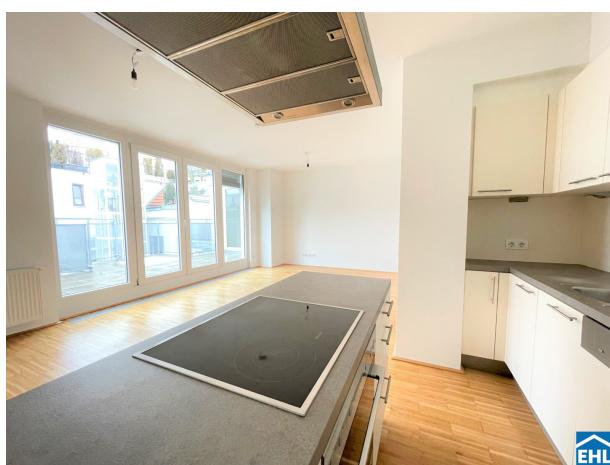
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

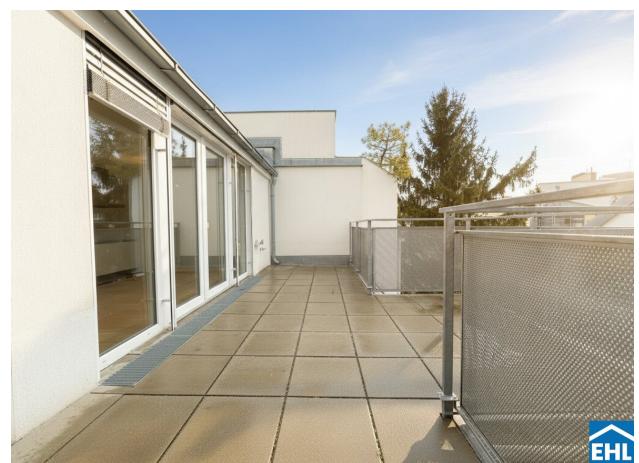
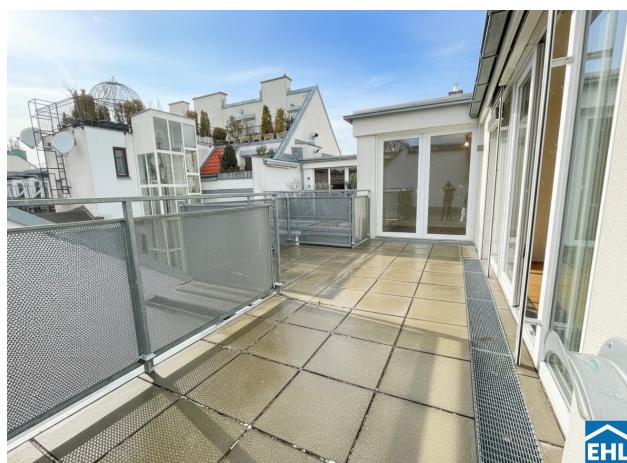
## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

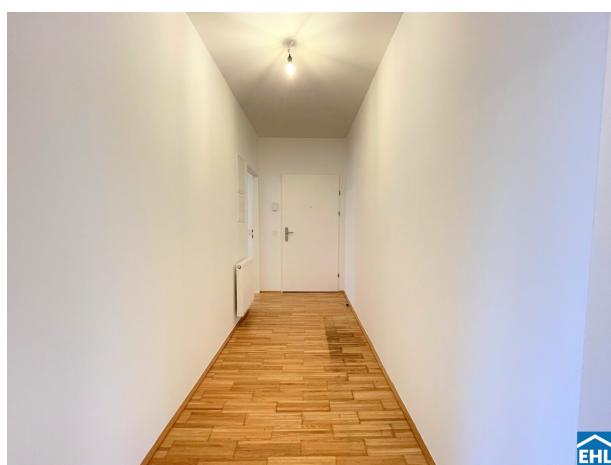
EHL Wohnen GmbH





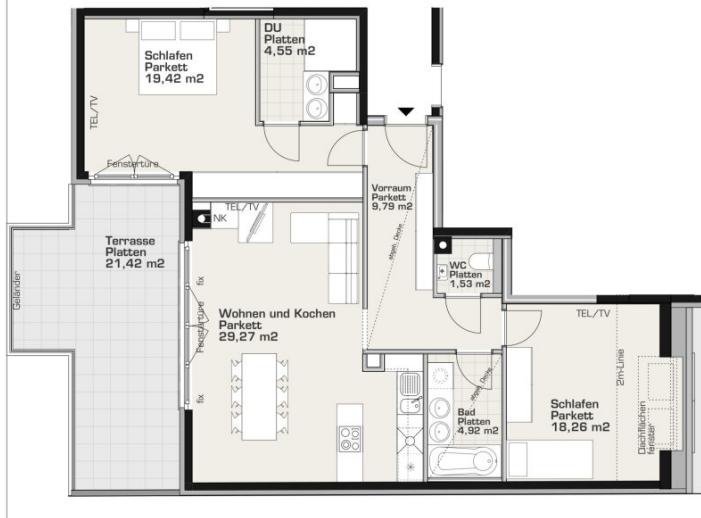






Ein Projekt der

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING



Legende:  
NK .... Notkamin  
PT .... Putzürcher

Ausstattung genaue Beschreibung, die dargestellte Möblierung ist ausgenommen. Kork, Badezimmerschrank und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und handschriftliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsräume sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Ansicht Kainzgasse      Ansicht Hof West



1. Dachgeschoß



TOP 23      1. Dachgeschoß  
Wohnnutzfläche      87,74 m²  
Balkon/Terrasse/Loggia      21,42 m²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung



Datum: 20.04.2012



# Objektbeschreibung

## **Große 3 Zimmerwohnung in der Nähe zum Kongreßpark**

In unmittelbarer Nähe zum Kongreßpark wird diese wunderschöne, großzügig angelegte 3 Zimmer Dachgeschoßwohnung, mit Bezugsdatum ab 01.04.2026 angeboten.

Diese moderne und zuvorderst ruhige Wohnung befindet sich im Dachgeschoß des Hauses Zeillergasse 21.

Sie verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein großzügig angelegtes Schlafzimmer mit Bad en suite. Beide Räume haben direkten Zugang auf die hofseitige nach Westen ausgerichtete Dachterrasse mit ca. 22m<sup>2</sup>.

Das zweite Bad mit Wanne grenzt direkt an das 3te Zimmer, das als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Die Küche ist voll ausgestattet und eine Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Nahversorger und auch Lokale sind fußläufig erreichbar.

### **Die Ausstattung:**

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Einbauküche mit Geräten
- Fernwärme

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 10, 2
- Autobus: 42A, N43, 44B, 445
- Bahnhof Hernals (S45)

Strom, Warmwasser und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet.

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

### **Energiekennzahlen:**

Laut Energieausweis vom 09.09.2021 beträgt der Heizwärmebedarf 55,00 kWh/m<sup>2</sup>a (C) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor liegt bei 1,30 (C).

### **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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap