

## Traumhafte 2-Zimmer Wohnung mit Freifläche



**Objektnummer: 75121**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scherbangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	926,73 €
Kaltmiete (netto)	741,39 €
Kaltmiete	842,48 €
Betriebskosten:	101,09 €
USt.:	84,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH







# Objektbeschreibung

## Traumhafte 2-Zimmer Wohnung mit Freifläche

Direkt im 23. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese wunderschöne und moderne Wohnung. Die Lage dieses Apartment besticht durch die naheliegenden Supermärkte, Bäckereien und Drogerien.

Auch Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum. Der ca. 8m<sup>2</sup> große Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- Kellerabteil

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Anbindung:

- S-Bahn S1, S2, S3, S4
- Buslinie 56A, 58A, 60A, 62A, 66A, N66

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.750m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap