

**Attraktive, möblierte 2-Zimmerwohnung mit Loggia,  
U-Bahn-Nähe und Stellplatz!**



**Objektnummer: 82661**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maria-Kuhn-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	850,67 €
Kaltmiete	977,33 €
Betriebskosten:	126,66 €
USt.:	12,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

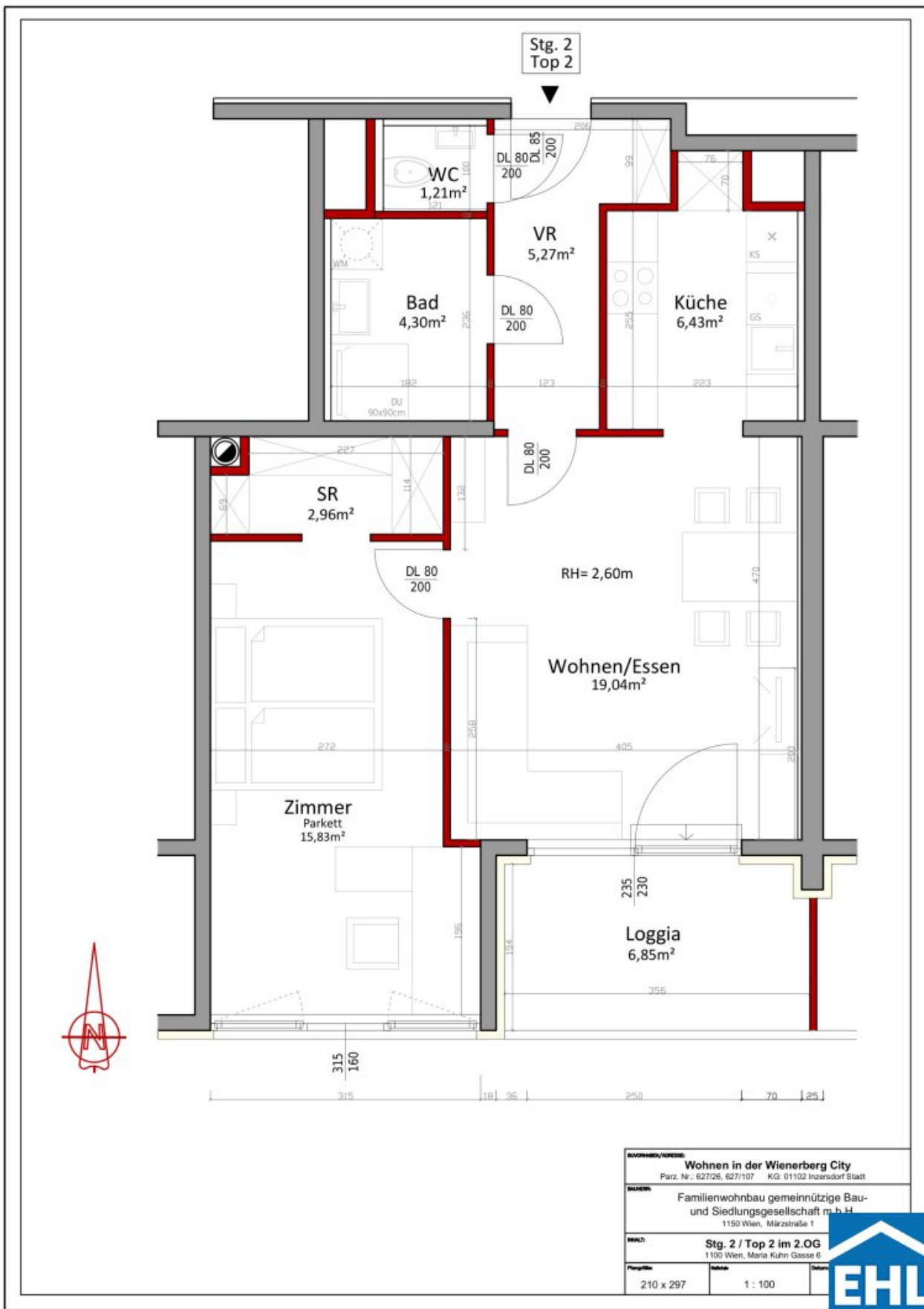


**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







# Objektbeschreibung

## Attraktive, möblierte 2-Zimmerwohnung mit Loggia, U-Bahn-Nähe und Stellplatz!

Diese helle und einladende Wohnung liegt im 2. Liftstock eines modernen Wohngebäudes und bietet ideale Wohnverhältnisse für Singles oder Paare. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die weitläufigen Grünflächen des Erholungsgebiets Wienerberg, das mit Sport-, Golf- und Tennisanlagen begeistert.

### Wohnungsausstattung

Die 2-Zimmerwohnung besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung:

- Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur rund 7 m<sup>2</sup> großen Loggia
- Schlafzimmer mit praktischer Schranknische
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine
- Separates WC
- Einladender Vorraum

Die hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen und die Fliesen im Bad unterstreichen das zeitgemäße Wohngefühl. Die Wohnung wird möbliert vermietet und verfügt über eine voll ausgestattete Küche.

### Umgebung & Infrastruktur

Die nahegelegenen Twin Towers bieten eine hervorragende Mischung aus Shopping- und Freizeitmöglichkeiten:

- Restaurants, Bäckerei, Supermarkt, Drogerie und Reisebüro
- Fitnesscenter und Kino
- Apotheke und ein großer Lidl-Supermarkt befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum, den Flughafen und die Autobahn. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien 7B, 7A, 15A, 63A und 65A sind schnell erreichbar. Ergänzt wird die hervorragende Erreichbarkeit durch einen Shuttlebus zur U-Bahn-Station „Philadelphiabrücke/Meidling“.

### Zusätzliche Informationen

Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und wird für € 60,00 pro Monat angemietet. Heizung, Strom und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### Eckdaten

- **Bezug:** ab 01.02.2025
- **Befristung:** 3 Jahre (1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist)
- **Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

Machen Sie diese moderne Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause – ideal gelegen und bestens ausgestattet!

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 <750m  
 Apotheke <250m  
 Klinik <250m  
 Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
 Kindergarten <250m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
 Bank <250m  
 Post <250m  
 Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
 U-Bahn <250m  
 Straßenbahn <750m  
 Bahnhof <1.250m  
 Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap