

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wien – Top Anbindung!**



**Objektnummer: 82933**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	43,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 184,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Gesamtmiete	905,40 €
Kaltmiete (netto)	648,69 €
Kaltmiete	823,09 €
Betriebskosten:	174,40 €
USt.:	82,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

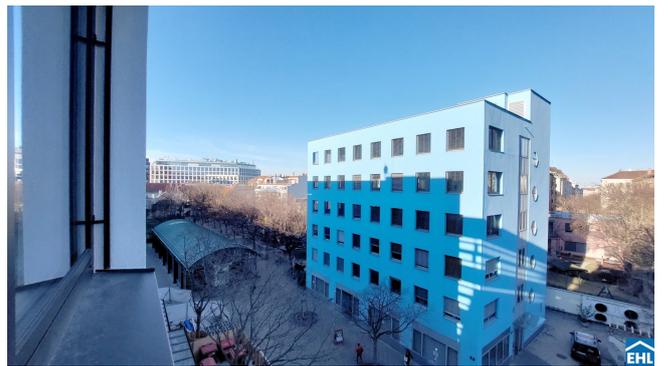
## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









**VERMARKTUNGSPLAN**  
 TOP 409 | 4.0G 1030 Wien, Landsträßer Hauptstraße 71



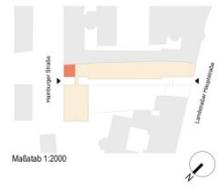
WOHNNUTZFLÄCHE		FREIFLÄCHEN	
Wohnzimmer	20.95m²	Raumbezeichnung	KL.0001
Zimmer	10.00m²	<b>SUMME</b>	<b>KL.0001</b>
Küche	4.08m²		
Gang	2.72m²		
Bad	4.01m²		
AR	1.56m²		
<b>SUMME</b>	<b>43.34m²</b>		

EINLAGERUNGSRAUM	
in 2.UG	3000 m²
<b>SUMME</b>	<b>3000 m²</b>

Raumhöhe	2.78m
Raumhöhe a.D.	2.25m



Maßstab 1:2000



Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Einbauzubehör nicht an die Außenwand stellen - Gefahr vor Schimmelbildung. Bei der Ermittlung der Durchgangshöhe werden Türschwelle, schweben, rutschfest und Messungshöhe bis 3cm nicht berücksichtigt. Für Möbelerkäufe in Naturmaße zu nehmen. Die Elektroarbeiten sind separat vor Ort aufzunehmen.

unveränderte Plankopie  
 Planstand: 01.10.2024 Maßstab: 1:50

- Legende
- a.D. abgehängte Decke
  - FRN lang-/Parapetende
  - PK Parkett
  - KB Ker. Belag
  - KB Ker. Belag



## Objektbeschreibung

### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wien – Top Anbindung!**

Die Landstraßer Hauptstraße befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk, Landstraße, und liegt in einer zentralen Lage von Wien. Die Straße ist eine der Hauptverbindungsadern des Bezirks und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn (U3), Straßenbahnen und Busse. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés, die das urbane Flair dieses lebendigen Viertels unterstreichen. Außerdem ist die Umgebung geprägt von historischen Gebäuden und bietet sowohl für Bewohner als auch für Besucher eine gute Mischung aus städtischem Leben und kulturellen Angeboten.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und verfügt über eine helle Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Handtuchrockner, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum.

### **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handtuchrockner
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen

### **Das Haus verfügt über:**

- Aufzug
- Zentralheizung
- Klimaanlage

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn U3 „Rochusgasse“

Buslinien 4A, 74A

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

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <750m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap