

**Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz  
Nähe U6-Station Dresdnerstraße**



**Objektnummer: 82584**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Universumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	945,00 €
Kaltmiete (netto)	736,99 €
Kaltmiete	859,09 €
Betriebskosten:	122,10 €
USt.:	85,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

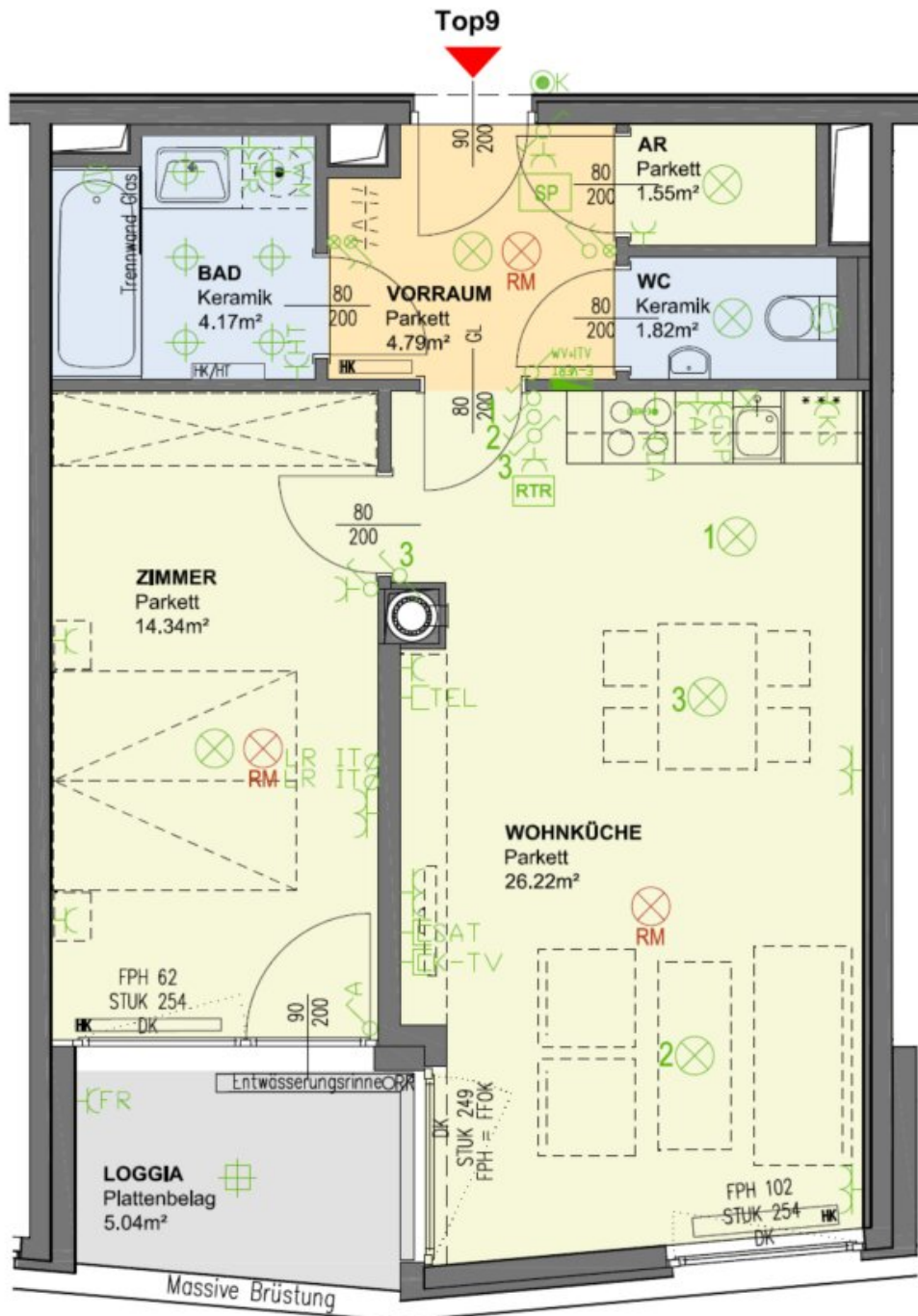
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







Beilage .A – Plan



# Objektbeschreibung

## Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz Nähe U6-Station Dresdnerstraße

Das achtstöckige Gebäude, das mit seiner extravagant gewölbten Fassade durchaus auffällt, bietet höchsten Wohnkomfort und beste Lebensqualität inmitten der Großstadt.

Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur sind hervorragend. Sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte (z.B. die A22) und das Zentrum Wiens schnell erreicht. Geschäfte für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und nicht zuletzt das Lorenz-Böhler-Unfallkrankenhaus. Auch die Millennium City ist nur fünf U-Bahnminuten entfernt und bietet attraktives Shopping- und Unterhaltungsvergnügen. Entspannung und Freizeitvergnügen bieten die idyllische Donau und das beliebte Naherholungsgebiet der Donauinsel. Ob Spaziergehen, Radfahren oder einfach nur Verweilen, hier kommt Entspannung definitiv nicht zu kurz!

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Die Loggia lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet welcher um monatlich € 110,- brutto anzumieten ist!

### Ausstattung

- voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Hochwertiges Eiche-Parkett in den Wohnräumen
- edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Innenliegende Jalousien bei Fenstern und Fenstertüren

Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum, Waschküche, Lift, Kellerabteil sind vorhanden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn: U6 "Dresdner Straße"
- Straßenbahnlinie: 2
- Buslinie: 5A, 37A
- S-Bahn: "Traisengasse"

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap