

Nachhaltig, modern, effizient: 2-Zimmer-Wohnung nahe Hauptbahnhof!



Objektnummer: 83251

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	925,00 €
Kaltmiete (netto)	740,15 €
Kaltmiete	840,90 €
Betriebskosten:	100,75 €
USt.:	84,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik







PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN



TÜR 063 / 4. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 42,80 m²

Balkonfläche: ca. 6,05 m²

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

Flächenangaben beziehen sich auf R
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T.



Objektbeschreibung

Nachhaltig, modern, effizient: 2-Zimmer-Wohnung nahe Hauptbahnhof!

Die Lage des Objekts in der Gudrunstraße verspricht eine herausragende Infrastruktur. Nur einen 1-minütigen Fußweg entfernt liegt die U-Bahnstation Keplerplatz (U1), während der Wiener Hauptbahnhof, der Helmut-Zilk-Park, sowie Kulturangebote und Bildungseinrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Autofahrer erreichen über den Verteilerkreis Favoriten schnell die Südosttangente oder gelangen Richtung Südbahn binnens weniger Fahrminuten.

Für den täglichen Bedarf stehen Apotheken, Drogeriemärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der lebhaft Viktor-Adler-Markt mit seinem vielfältigen Angebot an regionalen Bio-Produkten ergänzt das lebendige Umfeld, um Ihren Wohnkomfort zu vervollkommen. Willkommen im pulsierenden Leben, wo moderne Urbanität auf historischen Charme trifft und der Alltag durch eine erstklassige Infrastruktur erleichtert wird.

Die Wohnung selbst liegt im 4. Liftstock und verfügt über einen Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Der westseitige Balkon lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Gut ausgestattete Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen in den Nassräumen
- Fernwärme
- außenliegender Sonnenschutz

Das Haus verfügt über:

- allgemeine Dachterrasse mit Rundumblick
- begrünter Innenhof
- Photovoltaikanlage
- 2 Fahrradräume und 1 Kinderwagenraum
- Kinderspielplatz
- Kellerabteile

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Ubahn U1 Station Keplerplatz
- Straßenbahnlinien O, 1, 11, 18
- Buslinien 14A, N66

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap