

## 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon - Erstbezug



**Objektnummer: 960/71449**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	898,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	720,21 €
<b>Kaltmiete</b>	816,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,15 €
<b>USt.:</b>	81,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

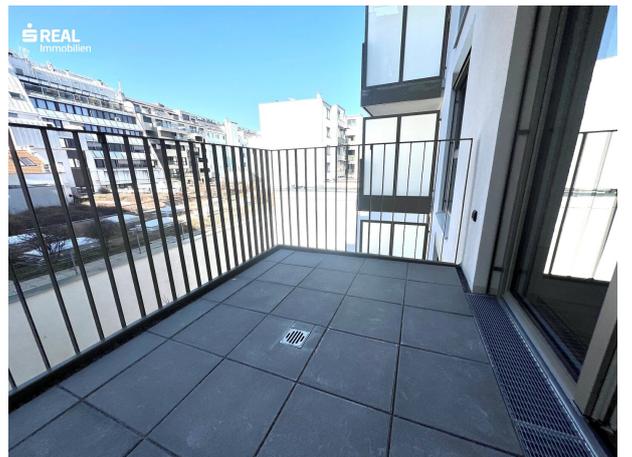
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

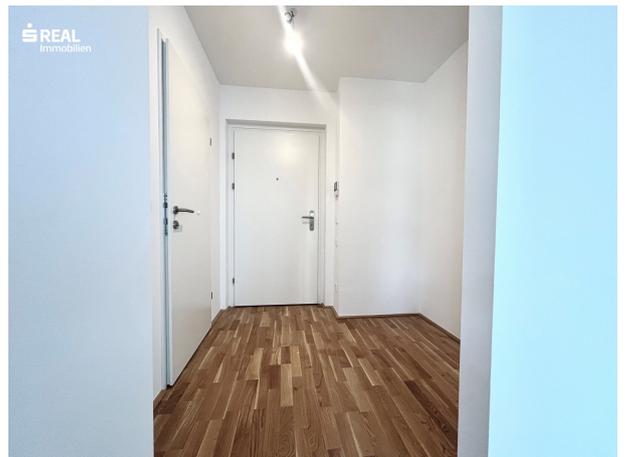
## Ihr Ansprechpartner



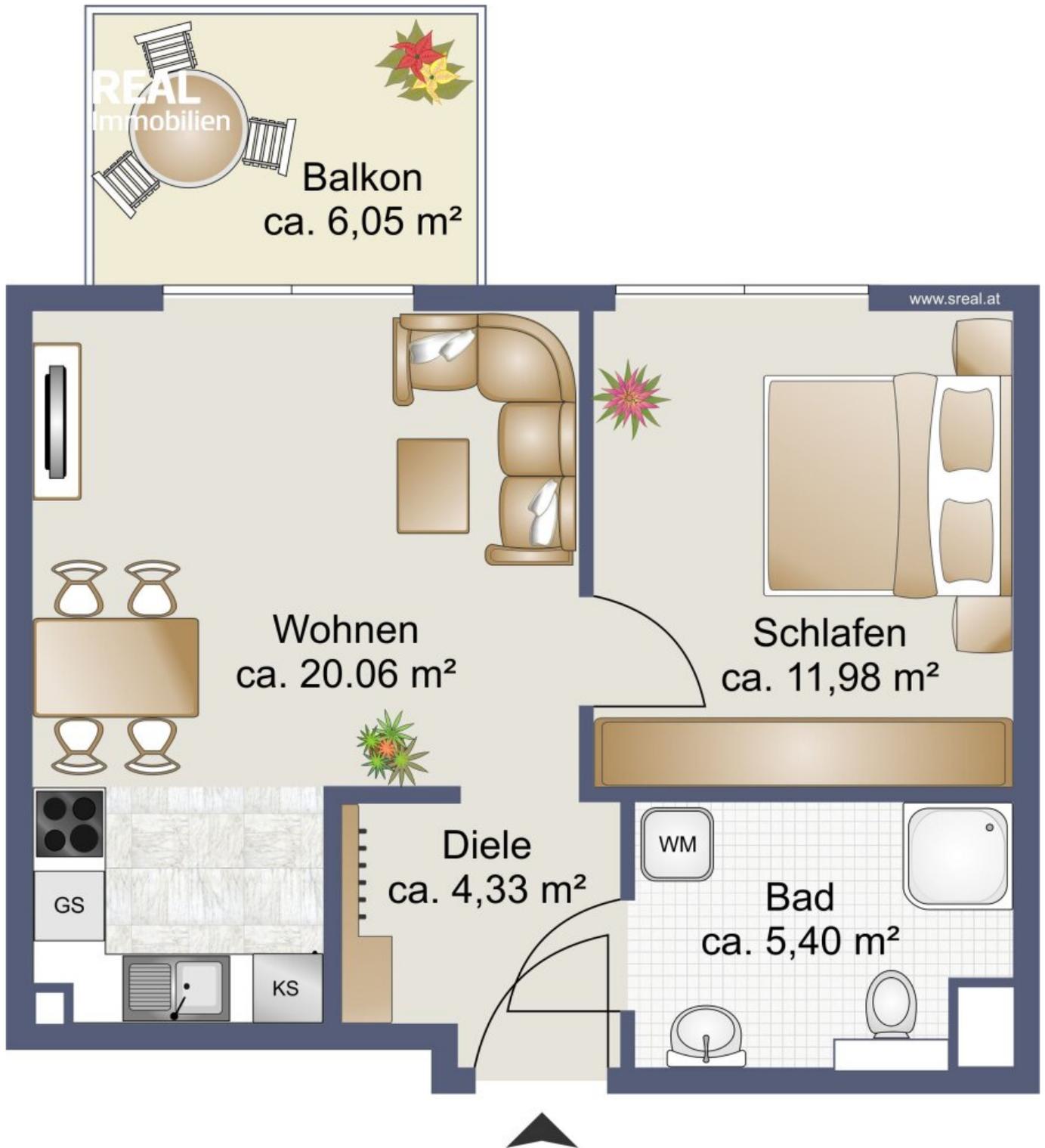
**Sofia Polster-Georgiadis**

Erste Campus  
Am Belvedere 1

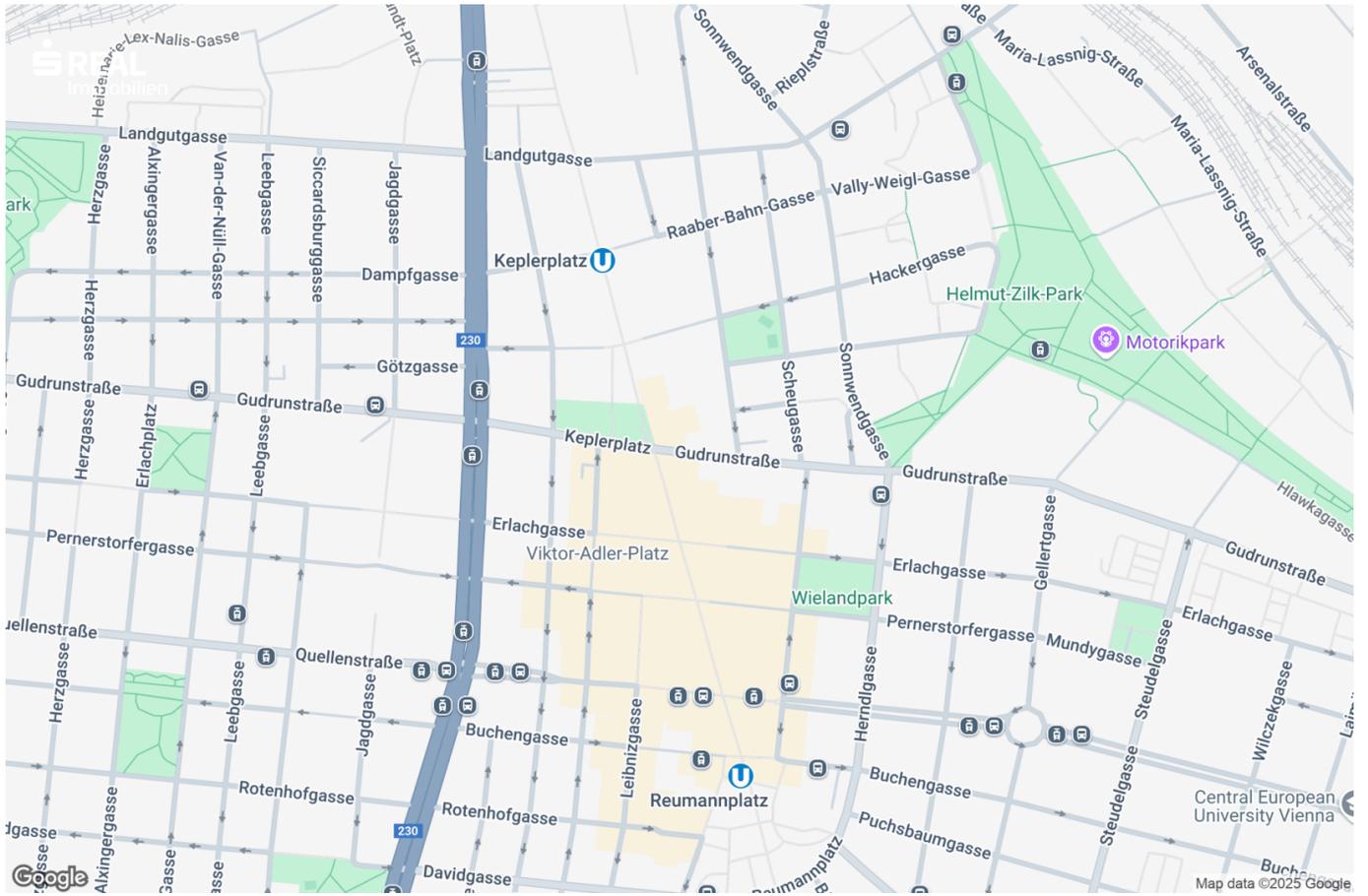








Skizze Obergeschoss



# Objektbeschreibung

## **WOHNEN mit GRÜNBLICK!**

Diese sonnige, ausschließlich gartenseitige Wohnung liegt im 2. Liftstock eines soeben fertiggestellten Gebäudes in der Gudrunstraße mit sehr guter Infrastruktur.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer sowie einem Bad mit Toilette. Sie ist mit Fernwärme/Fußbodenheizung, großen modernen Fenstern mit Außenjalousien und Parkettboden ausgestattet

Ein Kellerabteil, die Gemeinschaftsterrasse sowie Fahrradräume runden dieses Angebot ab.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vergeben, die Miete beträgt € 898,- und versteht sich inkl. BK und USt.

KAUTION: 4 Bruttomonatsmieten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap