

## **Wohnungstraum in ausgezeichneter Lage und optimaler Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 81739**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linke Wienzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	882,36 €
Kaltmiete (netto)	711,52 €
Kaltmiete	802,15 €
Betriebskosten:	90,63 €
USt.:	80,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger





LINKE WIENZEILE 212, 1150 WIEN

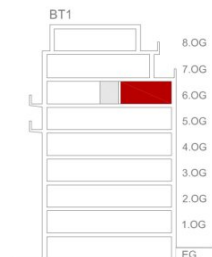
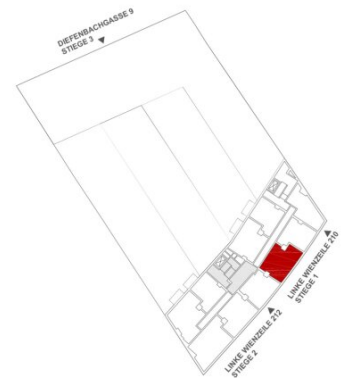
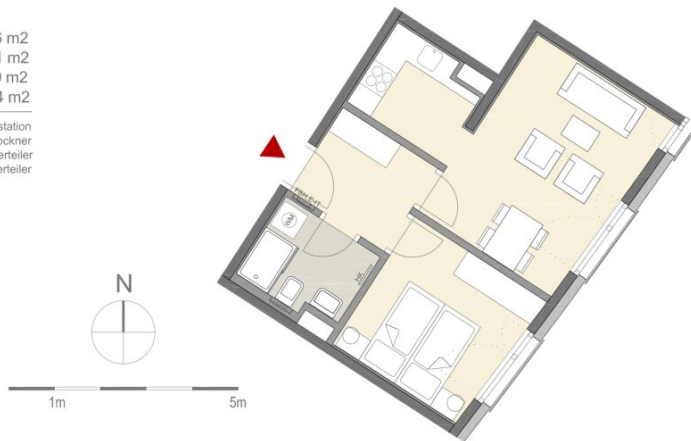
## WOHNUNG 224

### STIEGE 2

6. Obergeschoss: ca. 42,0 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer

Vorraum: ca. 5,6 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: ca. 21,1 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: ca. 10,9 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: ca. 4,4 m<sup>2</sup>

WST - Wohnungsstation  
HK - Heizkörper/Handtuchrockner  
FBH - Fußbodenheizungsverteiler  
E-IT - Elektro-, und Mediaverteiler



HOLZBAUER & PARTNER ARCHITEKTEN

Die Planerstellung sind vereinfacht und symbolisch, es sind nicht alle Bauteile dargestellt und es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt. Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC – ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bewlich bedingte Änderungen Grundrissänderungen vorbehalten – Stand: 01.02.2019. Die im Plan genannten Maße sind vorläufige Werte, das Endmaß kann variieren. Maßgeblich ist in jedem Fall der K



# Objektbeschreibung

## Wohnungstraum in ausgezeichneter Lage und optimaler Verkehrsanbindung

Auf der Liegenschaft Linke Wienzeile/ Diefenbachgasse befindet sich dieses attraktive Wohnhaus.

Die Wohnung selbst liegt im 6. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum.

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Ausstattung:

- Mehrschicht-Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30x60cm
- Modern ausgestattete Einbauküchen
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Außenliegender, manuell betriebener Sonnenschutz in allen Wohnungen
- Jugendspielraum und Kleinkinderspielplatz im Haus

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 6, 18
- Buslinien 12A, 57A,
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U4 + U6 "Längenfeldgasse"

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind in der Miete noch nicht inkludiert!

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, 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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap