

## 2-Zimmer Wohnraum mit Blick ins Grüne



Musterwohnzimmer2

**Objektnummer: 35824**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	945,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	717,88 €
<b>Kaltmiete</b>	859,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,21 €
<b>USt.:</b>	85,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



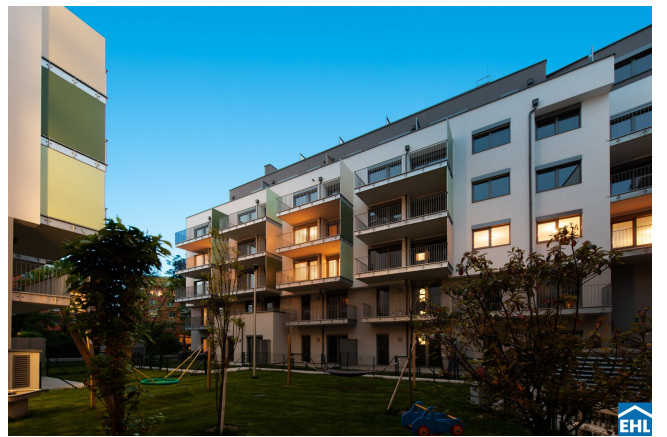
**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH

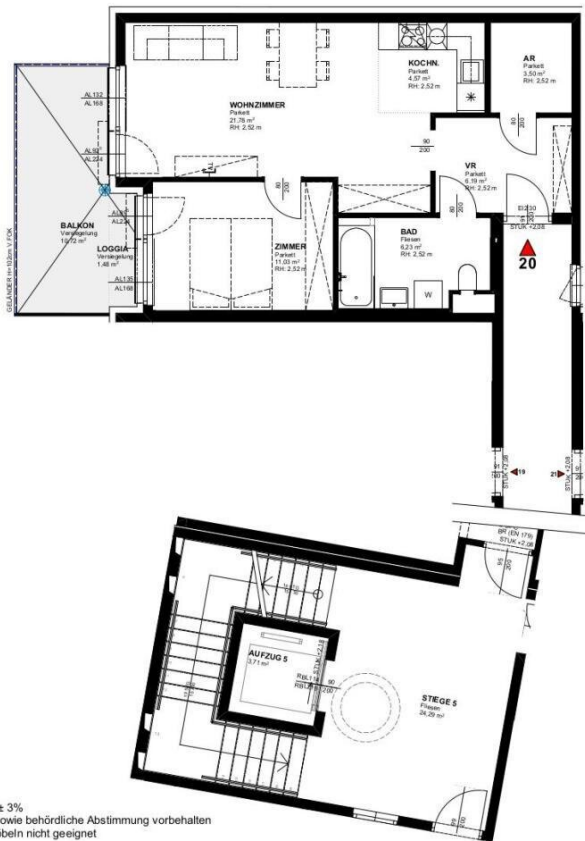












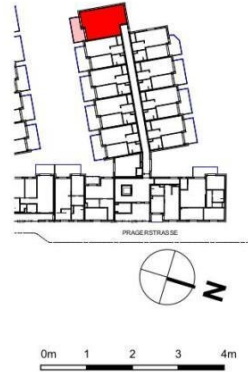
Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%  
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Fenstermasse sind Architekturlichter  
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung  
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



**WOHNHAUSANLAGE**  
 1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

Top	20
Stiege:	5
Geschoss:	2.OG
Nutzfläche	53,30 m <sup>2</sup>

Freifläche	12,20 m <sup>2</sup>
Loggia	1,48
Balkon	10,72



**MJM** KIRCHENPLATZ 2 | 2020 HOLLABRUNN  
 TEL: +43 2992 3945  
 HOLMSTRAßE 28 | 1030 WIEN  
 TEL: +43 1 3179112  
**ARCHITEKTEN** STOCKERAUERSTR. 21A | 2100 KORNELSBURG  
**MAURER & PARTNER** TEL: +43 2242 43149  
 WWW.MAURER-PARTNER.AT  
 ARCHITECTS MAURER & PARTNER ST. PÖLTEN

Stand: 23.05.2018





# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer Wohnraum mit Blick ins Grüne

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum und einen Abstellraum. Die großzügige ca. 12 m<sup>2</sup> Freifläche rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Unter folgendem Link können Sie sich die Wohnung online anschauen um ein Gefühl für die Wohnung zu bekommen [https://youtu.be/F\\_db9VmbGqU](https://youtu.be/F_db9VmbGqU)

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegensprechanlage

### Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwägen
- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

### Parken:

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 110,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

### Die Lage:

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. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der

Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap