

**SINGLEHIT// Charmante 43 m<sup>2</sup> Wohnung mit sonnigem  
Balkon zu mieten!**



**Objektnummer: 5660/6553**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 42,48 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 26,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,76                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 769,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 699,09 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 699,09 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 69,91 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH

Elisabethstr  
1010 Wien

T +43 1 997  
H +43 699

Gerne steh  
Verfügung.





# G' MISCHTER BLOCK

Wohnen mit Genuss

Dampfgrasse 9 - 11 &  
Hasengasse 10 - 12  
1100 Wien

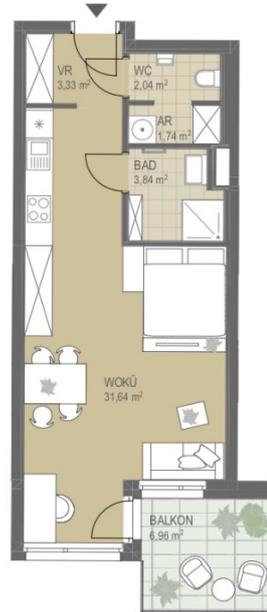
**Dampfgrasse**  
**Top 4 | 2. OG**  
Wohnfläche: 42,59 m<sup>2</sup>  
Freifläche: 6,96 m<sup>2</sup>

1-Zimmer-Wohnung



WOHNUNG  
TYP A

# AVOHS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten der pulsierenden Stadt Wiens!

75 moderne Neubauwohnungen bieten im zentralen 10. Wiener Bezirk den perfekten Mix aus urbanem Leben und schickem Wohnkomfort. Zur Anmietung gelangen sowohl smarte & moderne 1- 2 Zimmer Wohnungen als auch gut angelegte 3 Zimmer Wohnungen! Alle Wohnungen sind mit einer Freifläche in Form von Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten ausgestattet. Garagenplätze im UG sorgen für ein bequemes Parken - ohne ewiger Parkplatzsuche (teilweise mit Elektro-Vorbereitung)

Sie können sich JETZT als erster Bewohner dieser stilvollen Wohnung bezeichnen und somit auf ein unberührtes und perfekt ausgestattetes zuhause freuen. Der moderne Neubau besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die Verwendung von edlen Materialien. Hier wurde an nichts gespart, um Ihnen den höchsten Wohnkomfort zu bieten.

Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist unschlagbar. Sie haben hier die Möglichkeit, mit Bus, Straßenbahn, U-Bahn oder sogar den Zügen am Hauptbahnhof schnell und bequem in alle Teile der Stadt zu gelangen. Egal ob Sie zur Arbeit, Schule oder zum Einkaufen möchten, Sie sind immer bestens angebunden! Apropos Einkaufen – direkt in der Nähe befindet sich die Favoritenstraße - hier finden auch die Shopping Queens & Kings alles, was das Herz begehrt.

### **Die Lage auf einen Blick:**

- Ruhige Lage in einer Wohngegend mit einer top Infrastruktur
- Parkplätze in der Garage vorhanden
- Nah an verschiedenen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmbäder, Sportplätze und Parks
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Diverse Restaurants, Cafés und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- Wiener Flughafennähe

### **RAUMAUFTEILUNG Top 4:**

**[Vorraum]** Links von der Eingangstüre befindet sich eine Nische, ein idealer Platz für eine

Garderobe.

**|Wohnküche|** Hier befindet sich die Küche, genügend Platz für einen Essbereich, sowie eine kuschelige Ecke für das Wohnzimmer und den Schlafbereich. Außerdem gelangt man von hier direkt auf den Balkon!

**|Badezimmer|** ausgestattet mit einer Dusche & Waschtisch

**|WC & Abstellraum|** ausgestattet mit Hänge-WC & Waschtisch & Abstellraum mit Stauraum und WM-Anschluss

**|Balkon|** Der Balkon eignet sich perfekt zum Essen und Verweilen in der Sonne aufgrund der südlichen Ausrichtung.

#### **FAKTEN zur Ausstattung:**

- Glasfaser Internet möglich!
- Vollwärmeschutzfassade
- Echtholzparkett - Eiche
- 30x60 cm Feinsteinfliesen in den Sanitärbereichen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Laufen, Hans Grohe, Villeroy & Boch, etc.
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrischer Sonnenschutz (Rollladen/Raffstore)
- Hauseingangstüre einbruchshemmend WK3
- **HEIZUNG:** Wärmepumpe

- **Fußbodenheizung - Wärme im Winter & Kühlung im Sommer!**
- **PV-Anlage** am Dach zur Unterstützung des Stromes in den allgemeinen Bereichen des Hauses
- Allgemeingarten am Dach

**Inklusive einer modernen Küchenzeile mit folgenden Geräten ausgestattet:**

- Ceranfeld,
- Backrohr
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Umluft-Dunstabzug
- Geschirrspüler
- Unterbauleuchten
- Spüle und Armatur

**Monatliche Kosten:** ca. € 769,00 inkl. BK und USt

Es ist optional möglich einen **KFZ-Stellplatz** in der Hauseigenen Tiefgarage anzumieten. Wir beraten Sie gerne!

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr, auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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