

**| Cozy Vibes | Hauptbahnhof | Balkon | 2 Zimmer |
MARKENKÜCHE | JULI EINZUG MÖGLICH**



Objektnummer: 5660/6604

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,07 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	919,00 €
Kaltmiete (netto)	835,45 €
Kaltmiete	835,45 €
USt.:	83,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top02
1010 Wien

T +431 997 80 64
H +43 664 306 99 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





G' MISCHTER BLOCK

Wohnen mit Genuss

Dampfgasse 9 - 11 &
Hasengasse 10 - 12
1100 Wien

Hasengasse
Top 30 | 4. OG
Wohnfläche: 47,13 m²
Freifläche: 7,40 m²

2-Zimmer-Wohnung



AVONIS

WOHNUNG
TYP B



0 2 4
1 3 5m

G'MISCHTER BLOCK

Wohnen mit Genuss

Dampfzgasse 9 - 11 &
Hasengasse 10 - 12
1100 Wien

**Hasengasse
Top 30 | 4. OG**

Wohnfläche: 47,13 m²
Freifläche: 7,40 m²

2-Zimmer-Wohnung



WOHNUNG
TYP B

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 von Top 30:

|Vorraum| Gegenüber und rechts 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. Außerdem gelangt man von hier direkt auf den Balkon!

|Zimmer| ca. 15,04 m²

|Badezimmer&WC| ausgestattet mit einer Dusche, WC, WM-Anschluss & Waschtisch

|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!

Monatliche Kosten: ca. € 919,00 inkl. BK und USt

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 mitverkauft. 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