

## 2-Zimmer Erstbezug zur Miete



**Objektnummer: 2429**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

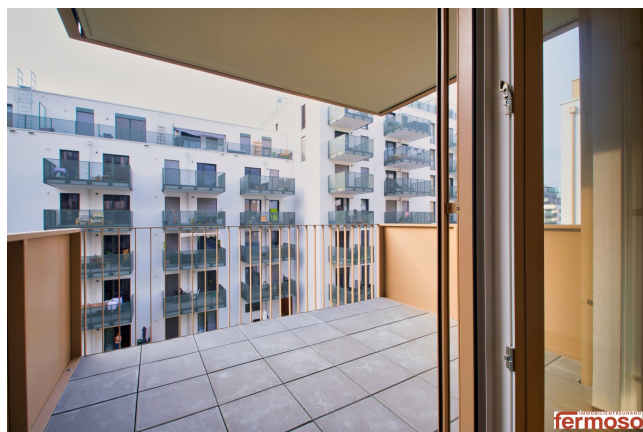
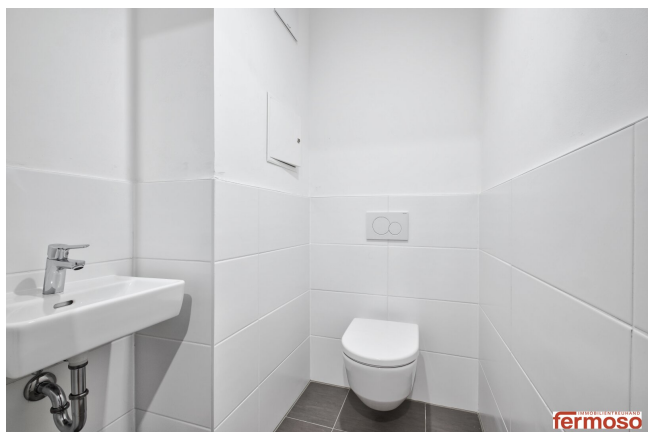
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bertha-von-Suttner-Gasse         |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 50,10 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 57,75 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,60 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 921,44 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 727,45 €                         |
| Kaltmiete                     | 837,67 €                         |
| Betriebskosten:               | 110,22 €                         |
| USt.:                         | 83,77 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

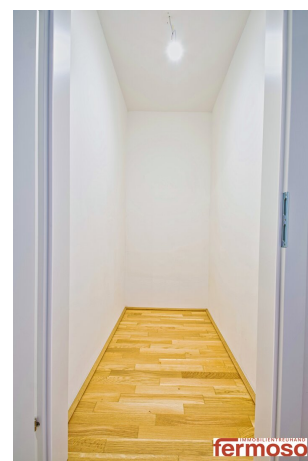
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

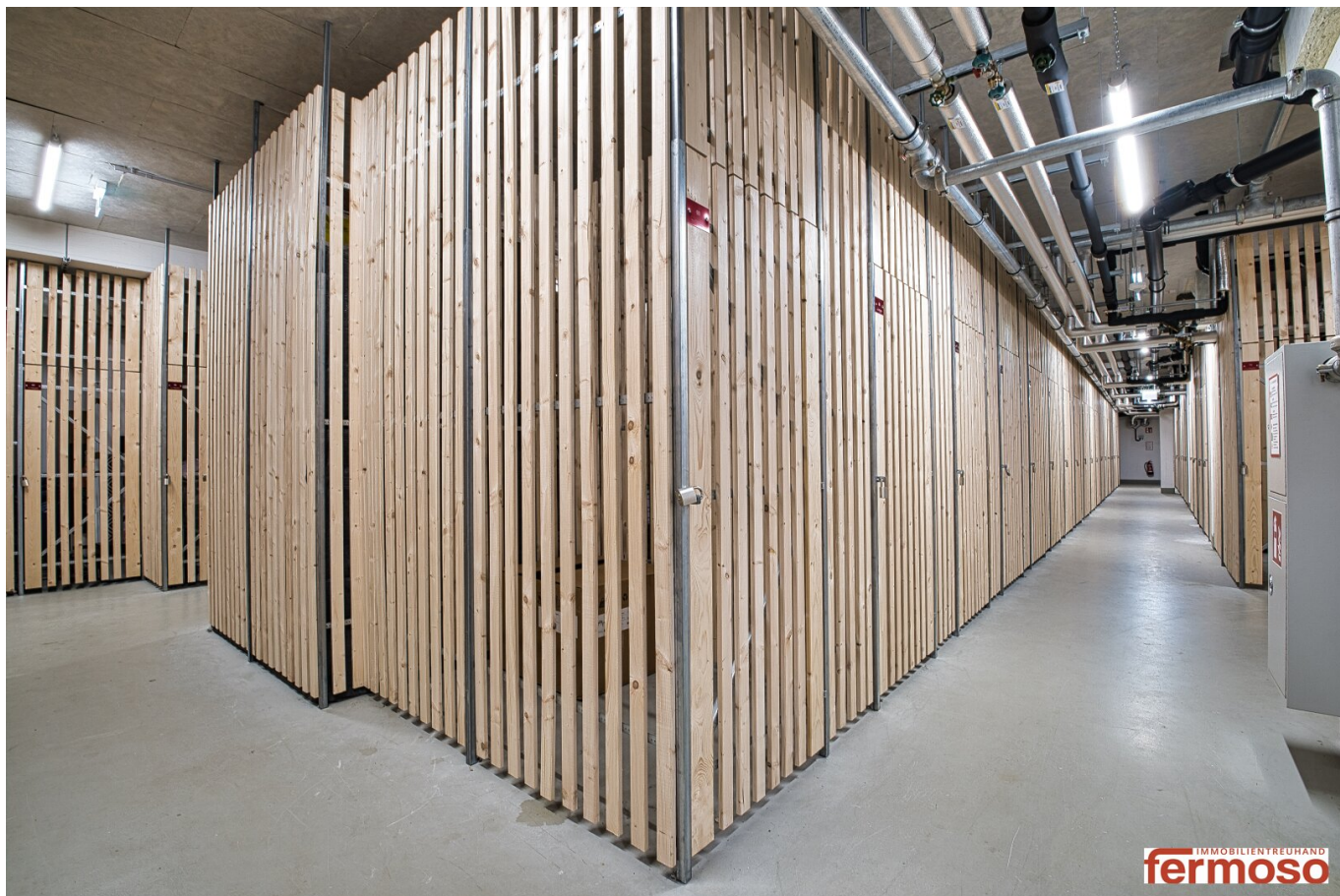


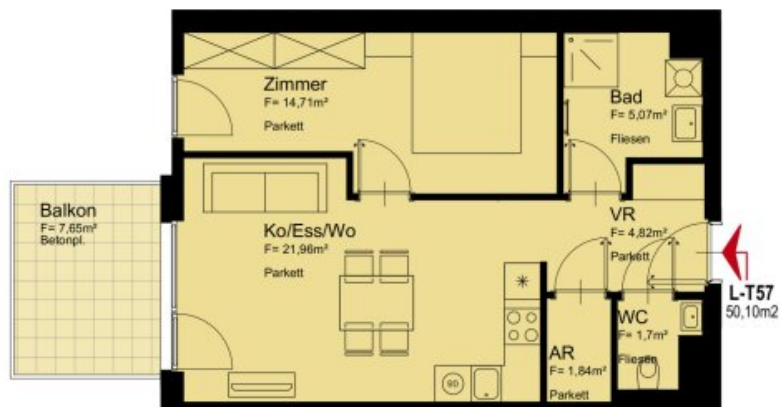












# WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN BERTHA-VON-SUTTNER-GASSE 12

Stock: 3.OG

Top: 57

Zimmer: 2

Wohnfläche 50,10 m²

Loggia 0,00 m²

Terrasse 0,00 m²

Balkon 7,65 m²

Eigengarten 0,00 m²

Einlagerungsraum 2,60 m²

GS architects ZT-Gesellschaft m.b.H

A-8020 Graz Kaiserfeldgasse 8

phone +43 316 680608

office@gsarchitects.at www.gsarchitects.at

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  $\pm$  3%

Rechn. Rundungsdiff. sind nicht auszuschließen

Technisch und gestalterische Änderungen sowie  
behördliche Abstimmungen vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln  
nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlichten

Die dargestellte Einrichtung dient nur zur  
Veranschaulichung und ist nicht Teil der  
Grundausstattung

Details zu Installationen und zur Möblierung sind der  
Bau und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



M 1:100

0

5

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

*lichtdurchflutete Räume; sonniger Westbalkon; Erstbezug in aufstrebender Wohnsiedlung*

### **Liebe/r Wohnungssuchende/r**

In dieser wundervollen und ruhigen Wohnsiedlung, nahe zum Kagraner Platz, befindet sich im 3. Obergeschoss diese tolle Erstbezugswohnung.

Mit 2 Zimmern erstreckt sich die Wohnung auf insgesamt 50m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie besticht durch ihre moderne und neuwertige Ausstattung, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Der helle Parkettboden verleiht den Räumlichkeiten eine warme und einladende Atmosphäre und der knapp 8m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Sonnenbaden ein.

Folgendes wird geboten:

- Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche
- geräumiges Schlafzimmer (14,71m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche
- Vorraum mit Nische für eine Garderobe
- separat gelegene Toilette
- wunderbarer Balkon mit Blick in Richtung Westen (8m<sup>2</sup>)
- knapp 2m<sup>2</sup> großer Abstellraum
- Einlagerungsraum im Keller (2,60m<sup>2</sup>)
- energieeffiziente Fußbodenheizung (Fernwärme)
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume
- hauseigene Tiefgarage

Die Wohnung liegt sehr ruhig inmitten der Wohnanlage, fernab vom Verkehrslärm. Die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden. Geschäfte für den Einkauf des täglichen

Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung und auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Autobahn ist sehr gut.

Mit dem Bus gelangen sie in wenigen Minuten zur U1 Station Kagrner Platz und auch fußläufig sind die Stationen Rennbahnweg (U1) und Kagrner Platz (U1) rasch zu erreichen.

Sie wohnen in angenehm ruhiger Lage, aber sind dennoch in Windeseile, mit der U-Bahn, im Stadtzentrum.

Sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin nach Kontaktaufnahme.

Gerne stelle ich Ihnen vorab schon ein Besichtigungsvideo zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap