

2-Zimmer Wohnung mit 46m² + großen Balkon



Objektnummer: 2434

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

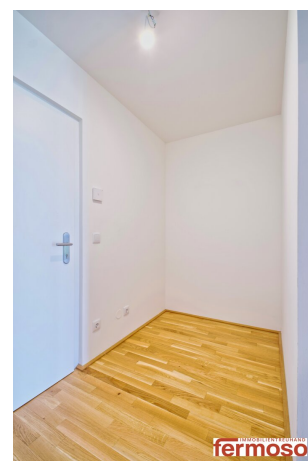
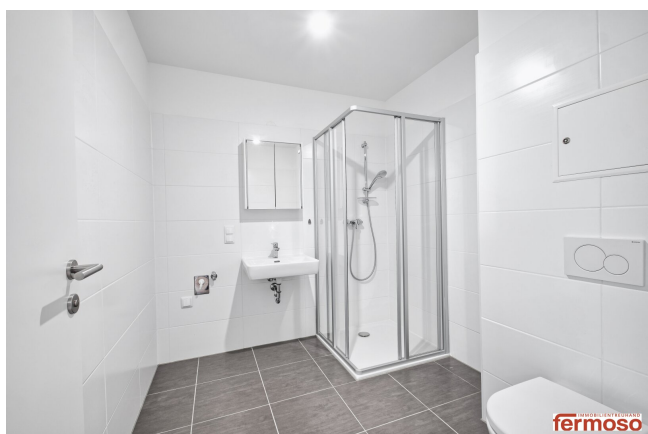
Adresse	Bertha-von-Suttner-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,78 m ²
Gesamtfläche:	53,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,60 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	839,00 €
Kaltmiete (netto)	662,01 €
Kaltmiete	762,73 €
Betriebskosten:	100,72 €
USt.:	76,27 €
Provisionsangabe:	

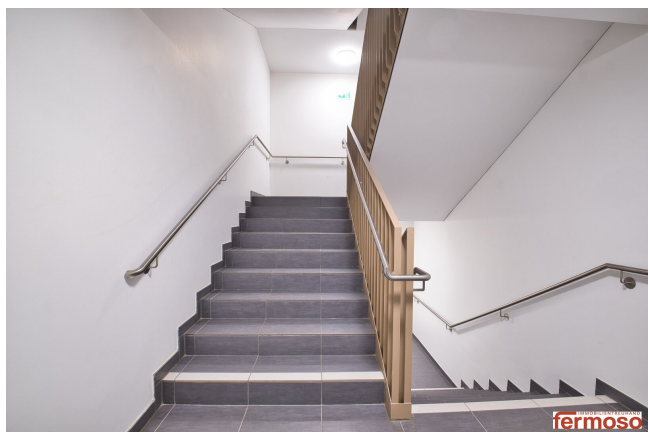
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

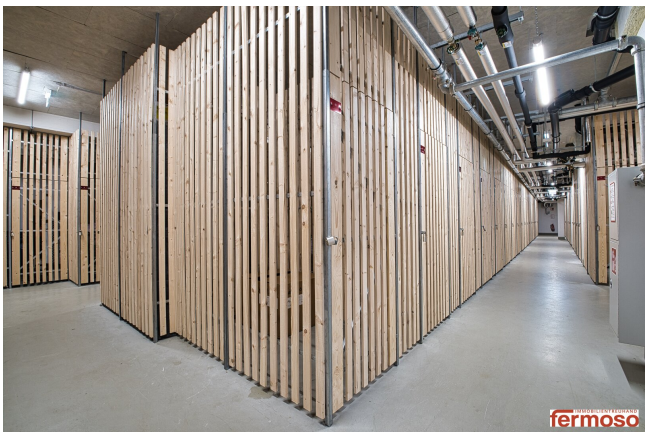
Ihr Ansprechpartner



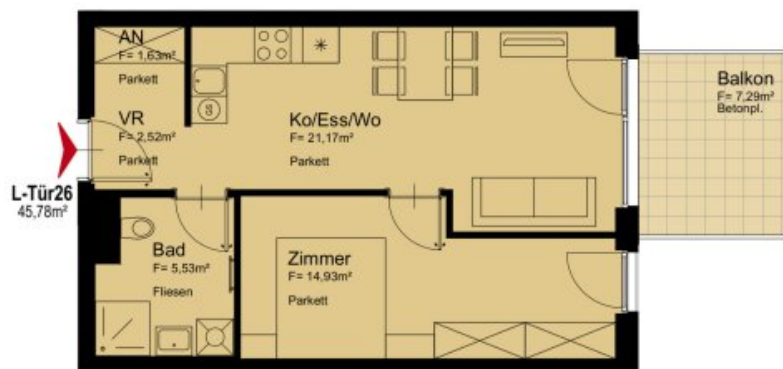












WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN BERTHA-VON-SUTTNER-GASSE 12

Stock: 1.OG

Top: 26

Zimmer: 2

Wohnfläche 45,78 m²

Loggia 0,00 m²

Terrasse 0,00 m²

Balkon 7,29 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

*im 1. Stock gelegene Wohnung mit 46m² Wnfl.; ruhige Lage mit Blick in Richtung Osten;
Erstbezug in aufstrebender Wohnsiedlung*

Liebe/r Wohnungssuchende/r

In dieser wundervollen und ruhigen Wohnsiedlung, nahe zum Kagraner Platz, befindet sich im 1. Obergeschoss diese tolle Erstbezugswohnung.

Mit 2 Zimmern erstreckt sich die Wohnung auf insgesamt 46m² 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 7m² große Balkon ist mit ein Highlight dieser wunderbaren Immobilie.

Sie ist durch ihre bodentiefen Fenster äußerst hell und am Balkon kann schon am Morgen die Sonne genossen werden.

Folgendes wird geboten:

- Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche
- großes Schlafzimmer (14,93m²)
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum mit Nische für eine Garderobe
- wunderbarer Balkon mit Blick in Richtung Osten (7m²)
- Einlagerungsraum im Keller (2,60m²)
- 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 Kagranner Platz und auch fußläufig sind die Stationen Rennbahnweg (U1) und Kagranner 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