

# SCHÖNES APARTMENT ODER BÜRO MIT CONCIERGE SERVICE



Objektnummer: 7188/80

Eine Immobilie von Kalas Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.860,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.770,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>Heizkosten:</b>	39,00 €
<b>USt.:</b>	51,80 €

### Infos zu Preis:

Garage extra zu Bezahlen 300€ ca 20 m<sup>2</sup>

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Living Room



Living Room



Bathroom



Room



Main Entrance. Concierge Service Building



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese traumhafte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben in einer der schönsten Städte Europas wünschen können.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens - im Herzen des 1. Bezirks, direkt am Parkring. Hier erleben Sie das pulsierende Leben der Stadt hautnah und können gleichzeitig die Ruhe und Schönheit der nahegelegenen Grünanlagen genießen. Mit einer Wohnfläche von großzügigen ca 84m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und den hochwertigen Materialien, die für ein elegantes und zeitloses Ambiente sorgen. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen: Eine voll ausgestattete Pantryküche mit hochwertigen Geräten, ein stilvolles Badezimmer mit einer entspannenden Badewanne, eine praktische DV-/EDV-Verkabelung sowie einen Außenliegenden Sonnenschutz für heiße Sommertage.

Der Wohnbereich besticht durch seine Helligkeit und den atemberaubenden Blick auf die Stadt und die umliegenden Grünflächen. .

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Möglichkeit, Ihr Auto sicher und bequem in der hauseigenen Garage zu parken. Kein lästiges Parkplatzsuchen mehr - hier haben Sie Ihren eigenen Stellplatz direkt im Haus.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, die U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch die umliegenden Geschäfte, Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt - Krankenhäuser und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Leben in einer der schönsten Städte Europas in vollen Zügen zu genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap