

**Erstbezug! Oase der Ruhe – Ihr neues Zuhause mit
unmittelbarer Nähe zur U-Bahn**



3SI MAKLER

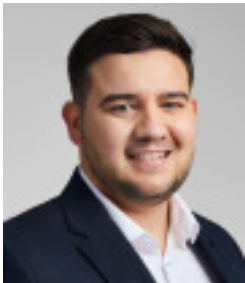
Objektnummer: 20582
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

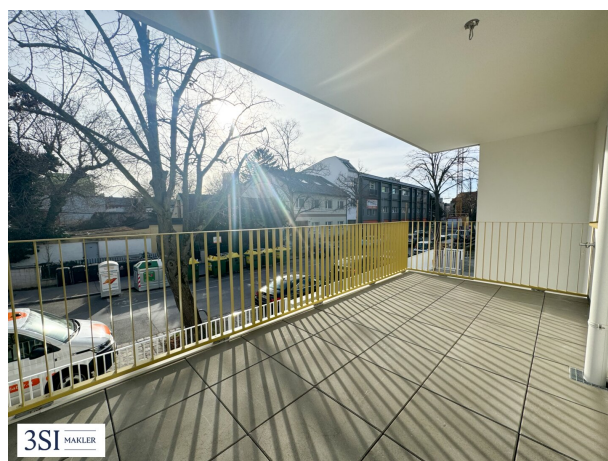
Adresse	Am Freihof 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	57,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	835,83 €
Kaltmiete	939,62 €
Betriebskosten:	103,79 €
USt.:	10,38 €
Provisionsangabe:	

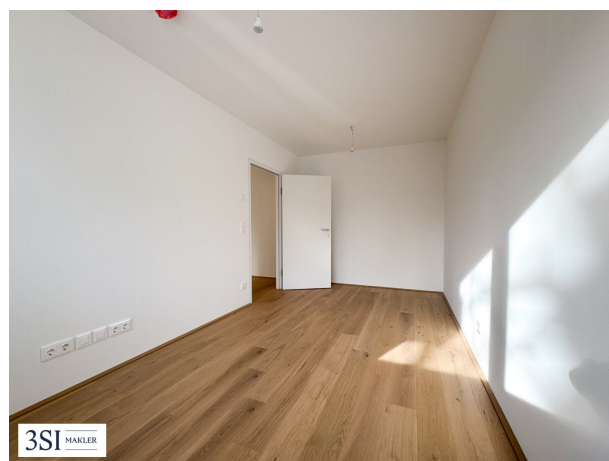
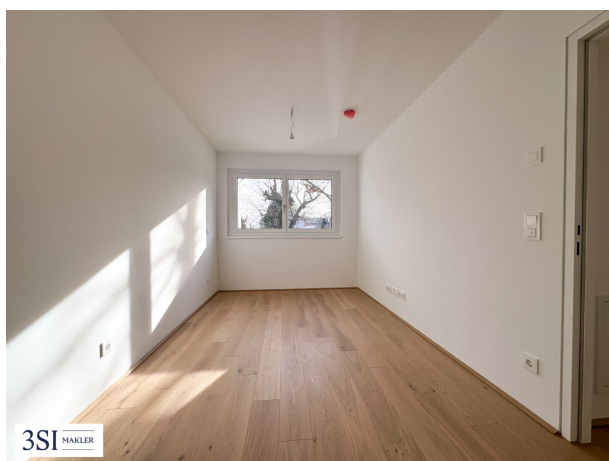
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring









3SI MAKLER

Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 11 • 1. Obergeschoß • Haus 1

Wohnfläche 44,65 m²
Balkon 12,76 m²

1	Vorraum	2,01 m ²
2	Wohnküche	21,83 m ²
3	Zimmer	13,56 m ²
4	Bad	5,02 m ²
5	Abstellraum	2,23 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Juli 2023

Objektbeschreibung

Wohnung Top 1.11

Diese 2-Zimmerwohnung in einem hochwertigen Neubau bietet Ihnen ein modernes und stilvolles Wohnambiente. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Besonderes Komfort bietet der Balkon, auf dem Sie die Abendsonne, bei einem gemütlichen Gläschen Wein genießen können. Die offene Wohnküche schafft eine einladende Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über rund 44 m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- offene Wohnküche
- Zimmer
- Balkon

Optional steht ein KFZ-Stellplatz im Haus um € 120,-/Monat zur Verfügung.

Ausstattung

Diese Wohnung bietet endlosen Komfort im eigenen Zuhause und besticht durch eine hochwertige Ausstattung:

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung

- 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
- Raffstores
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug

Aus Liebe zur Freiheit

Die Bewohner von „The Liberty“ genießen eine außergewöhnliche Lage, die das Beste aus Shopping, Gastronomie, Erholung und Kultur vereint. Das nahe gelegene Donau Zentrum bietet ein beeindruckendes Einkaufs- und Gastronomieerlebnis, während die grünen Oasen auf der Donauinsel und rund um die Alte Donau unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung inmitten der Natur versprechen. In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem ein ausgezeichnetes Angebot an Kindergärten und Schulen. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U1-Station Kagraner Platz ermöglicht es, das Herz Wiens in nur wenigen Minuten zu erreichen. Ob Sie nun die pulsierende Energie der Stadt oder die friedliche Ruhe der Natur

bevorzugen - in „The Liberty“ können Sie beides in vollen Zügen genießen.

Nebenkosten

Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin 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 <100m

Apotheke <150m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.475m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <375m

Universität <1.200m

Höhere Schule <200m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <250m

Polizei <850m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap