

**ERSTBEZUG! MODERN LIVING!**



**Objektnummer: 6130**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.269,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	934,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.069,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,50 €
<b>USt.:</b>	200,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH









## Objektbeschreibung

Diese erstklassige Immobilie im 3. Stock bietet Ihnen auf großzügigen 53 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Die Wohnung verfügt über zwei geschmackvoll gestaltete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse bieten. Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch einladend für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die hochwertige Ausstattung, die unter anderem Fliesen, Parkett und eine Fußbodenheizung umfasst, sorgt für ein angenehmes Wohnklima und verbindet Stil mit modernem Komfort.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt: von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und höheren Schulen. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig – mehrere Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf schnell erreichen können.

Ein Tiefgaragenparkplatz kann gegen einen Aufpreis von 120€ gemietet werden.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser traumhaften Immobilie zu überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

**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>

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap