

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1230 Wien –
Ihr neues Zuhause wartet!**



Objektnummer: 6924/327

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Aquäduktgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 338,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	805,00 €
Kaltmiete (netto)	805,00 €
Kaltmiete	805,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

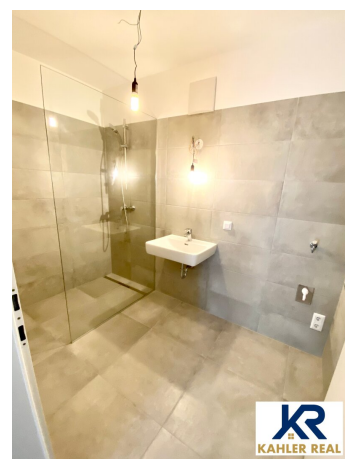
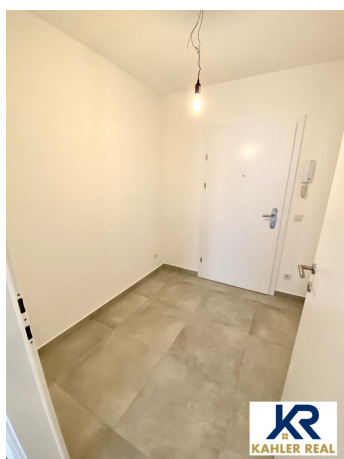
Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15









Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Etage: 1.Stock (LIFT)

Loggia: 7,40 m²

Keller: ca. 4 m²

Raumaufteilung:

Wohn-Küche - Schlafzimmer - Badezimmer - Vorraum - WC mit Waschbecken

kurz Beschreibung:

Bj. 2021 - Zentralheizung: Gas - Fenster: Kunststoffisolierglasfenster - Böden: Parkett, Fliesen
- Küche voll ausgestattet (Herd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination)

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien! Diese neuwertige Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine ausgezeichnete Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 41,3 m² und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der offene Wohn- und Küchenbereich ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden oder entspannten Stunden nach einem langen Tag ein. Die hochwertige Einbauküche ist ideal ausgestattet und bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre Kochkünste auszuleben.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die mit ihrem Ostbalkon viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre bietet. Hier können Sie entspannt den Morgenkaffee genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die geschmackvolle Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt für ein modernes und einladendes Wohnambiente.

Die Wohnung ist mit einer effizienten Fernwärmeheizung ausgestattet, die für behagliche Wärme sorgt. Zudem genießen Sie den Komfort eines Personenaufzugs, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien sowie einen Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus gelangen.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in Ihrer Nähe und bieten Ihnen eine hervorragende medizinische und bildungstechnische Versorgung. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt, sodass Sie Ihren täglichen Bedarf problemlos decken können.

Mieten Sie diese einzigartige Wohnung zum Preis von 805,00 € und genießen Sie das Leben in einer der besten Lagen Wiens. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen

haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.750m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap