

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Sonnwendviertel!**



**Objektnummer: 6274/274**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Gesamtmiete</b>	1.276,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.276,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















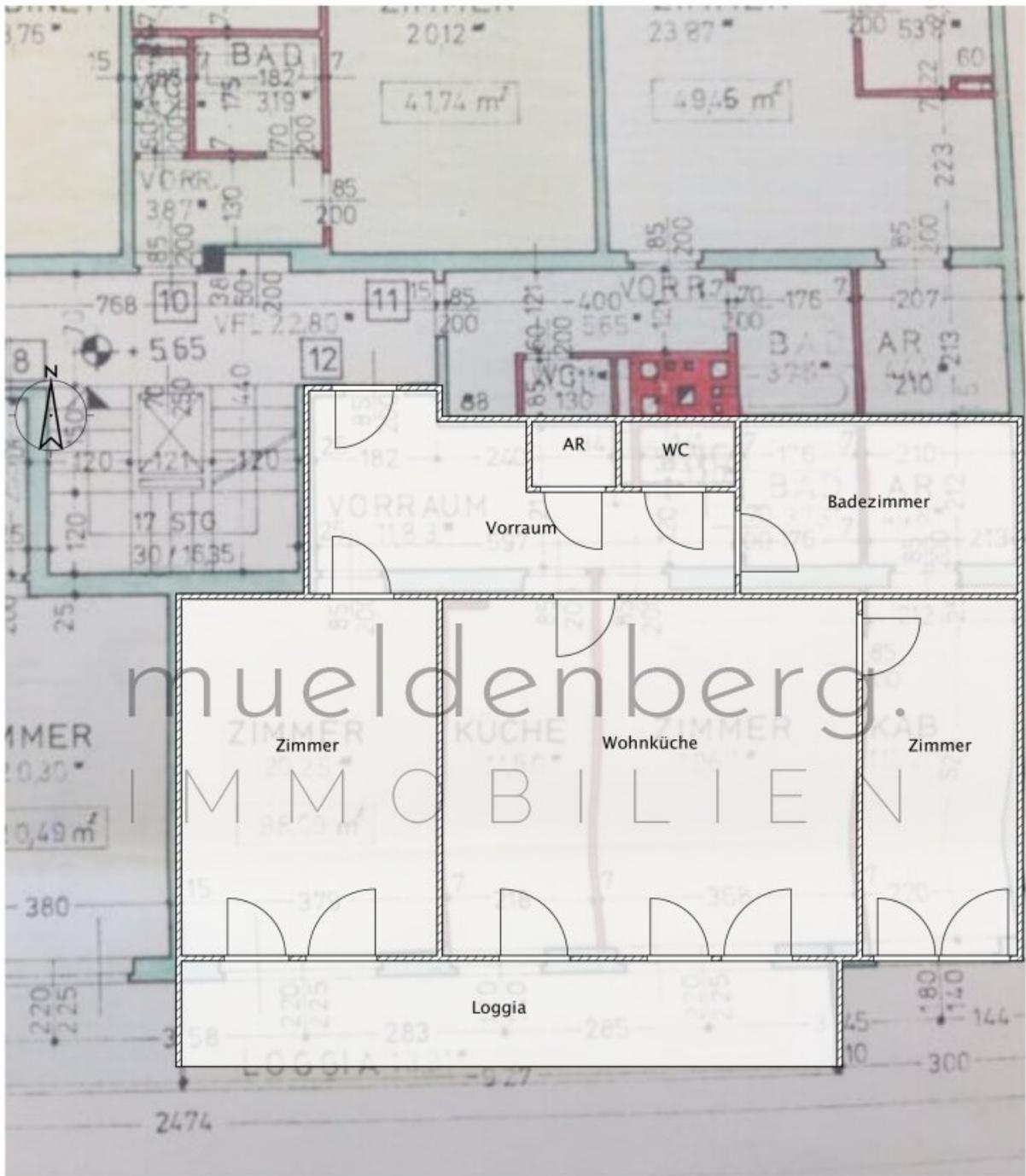












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden 1100 Wien! Diese gepflegte Etagenwohnung in der 2. Etage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> sowie ca. 14m<sup>2</sup> Außenfläche ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Beste aus ihrem Lebensraum herausholen möchten. Der offene Wohnbereich mit einer modernen Einbauküche lädt dazu ein, gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Hier können Sie Ihrer Kreativität in der Küche freien Lauf lassen und gleichzeitig die gemeinsame Zeit genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen geschützten Platz im Freien bietet. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee oder entspannen Sie nach einem langen Tag in diesem ruhigen Rückzugsort, während Sie die Morgensonne willkommen heißen. Die großen Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und warmes Parkett, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die zentrale Gasheizung garantiert Ihnen auch in den kalten Monaten eine wohlige Wärme.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der den Zugang zur Wohnung besonders bequem macht – ideal für Familien mit Kindern oder für ältere Menschen, die auf Barrierefreiheit Wert legen.

Die Lage in 1100 Wien ist unschlagbar. Hier leben Sie in einer aufstrebenden Nachbarschaft, die Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe bietet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum und zu weiteren wichtigen Punkten der Stadt gelangen.

Die monatliche Miete von 1.276,36 € ist nicht nur eine faire Investition in Ihr neues Zuhause, sondern auch eine Chance, in einer der dynamischsten Städte Europas zu leben.

Die derzeitigen monatlichen Kosten für **Warmwasser (€ 63,16)** und **Heizkosten (€ 105,90)** werden direkt über den **Vermieter** abgerechnet.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und gemütlichem Wohnen in Wien!

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