Moderne Stadtwohnung in Top-Lage inkl.Heizung, Wasser!! Voll möbliert!

Objektnummer: 914

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	836,36 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	63,64 €
USt.:	90,00 €

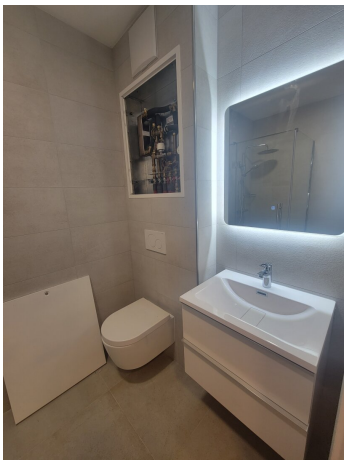
Provisionsangabe:

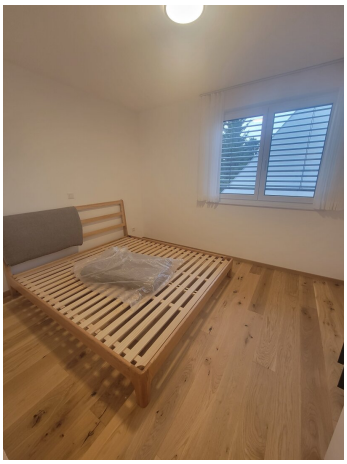
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

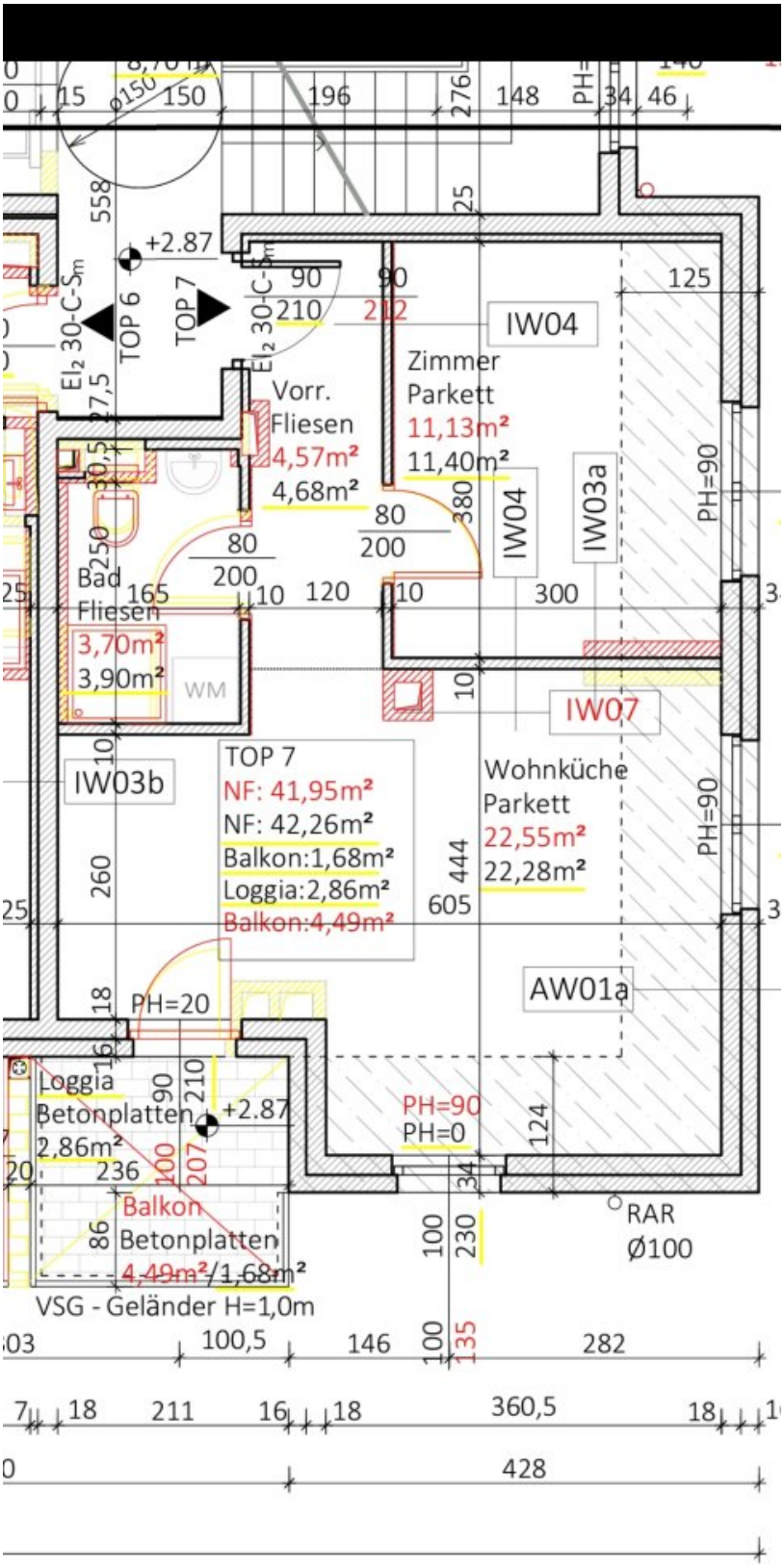
Ihr Ansprechpartner

Misun Kim

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße 134
3400 Klosterneuburg






TOP 7
NF: 41,95m²
NF: 42,26m²
Balkon:1,68m²
Loggia:2,86m²
Balkon:4,49m²
Zimmer
Parkett
11,13m²
11,40m²
Vorr.
Fliesen
4,57m²
4,68m²
Bad
Fliesen
3,70m²
3,90m²
WM
Wohnküche
Parkett
22,55m²
22,28m²
IW03b
IW04
IW03a
IW07
AW01a
PH=20
PH=90
PH=0
Loggia
Betonplatten
2,86m²
Balkon
Betonplatten
4,49m²/1,68m²
VSG - Geländer H=1,0m
RAR
Ø100
TOP 6
TOP 7
+2.87
100,5
146
282
360,5
428

RGESCHOSS

Objektbeschreibung

2-ZIMMER MIETWOHNUNG MIT BALKON.

WOHNFLÄCHE ca. 42 m²

BALKON ca. 4,5 m²

ZIMMER 2

PAUSCHALMIETE € 990,00

In der Gesamtmiete sind bereit Betriebskosten Heiz- und Warmwasserkosten und Voll Möbelierung inkludiert.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien's beliebtem Stadtteil 1220! In dieser pulsierenden und doch ruhigen Gegend erwartet Sie eine charmante Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Eine perfekte Kombination aus modernem Design, hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Lage machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf ca.42 m² genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Die 2 Zimmer sind optimal geschnitten und bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Arbeitszimmer oder als großzügiges Wohnzimmer - hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Gegend bietet. Hier können Sie entspannte Sonnenstunden genießen oder mit Freunden und Familie einen gemütlichen Abend verbringen. Die perfekte Ergänzung zu Ihrem Wohnraum im Freien.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Die Verwendung von Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Die Erdwärme sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt.

Die Wohnung verfügt über eine offene Wohnküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Sie nicht nur köstliche Mahlzeiten zubereiten, sondern auch gemütliche Abende mit Freunden verbringen. Es bietet sich hier Platz für einen Essbereich und einen Wohnbereich.

Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreies Wohnen und macht das Erreichen der Wohnung

zum Kinderspiel. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit den perfekten Ort für Entspannung und Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs - von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Ärzten. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da sich in der Nähe Schulen und Kindergärten befinden.

Lassen Sie sich von dieser wunderschönen Wohnung in 1220 Wien begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Zuhause in einer der schönsten Gegenden von Wien!

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Fenster mit 3-fach Verglasung, Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen

Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung

Gegensprechanlage

Energieausweis

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Optional Vermietung auch vollmöbliert gegen Aufpreis möglich.

PROVISIONSFREI

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben,

daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap