

## **Moderne Stadtwohnung! Top Lage nahe Hauptbahnhof!**



**Objektnummer: 6045**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,71 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	730,79 €
<b>Kaltmiete</b>	976,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,63 €
<b>USt.:</b>	73,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

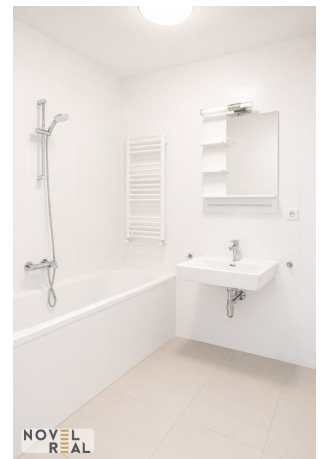
## Ihr Ansprechpartner

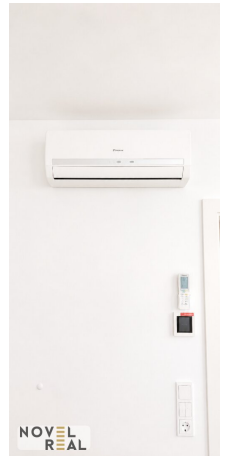


**Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

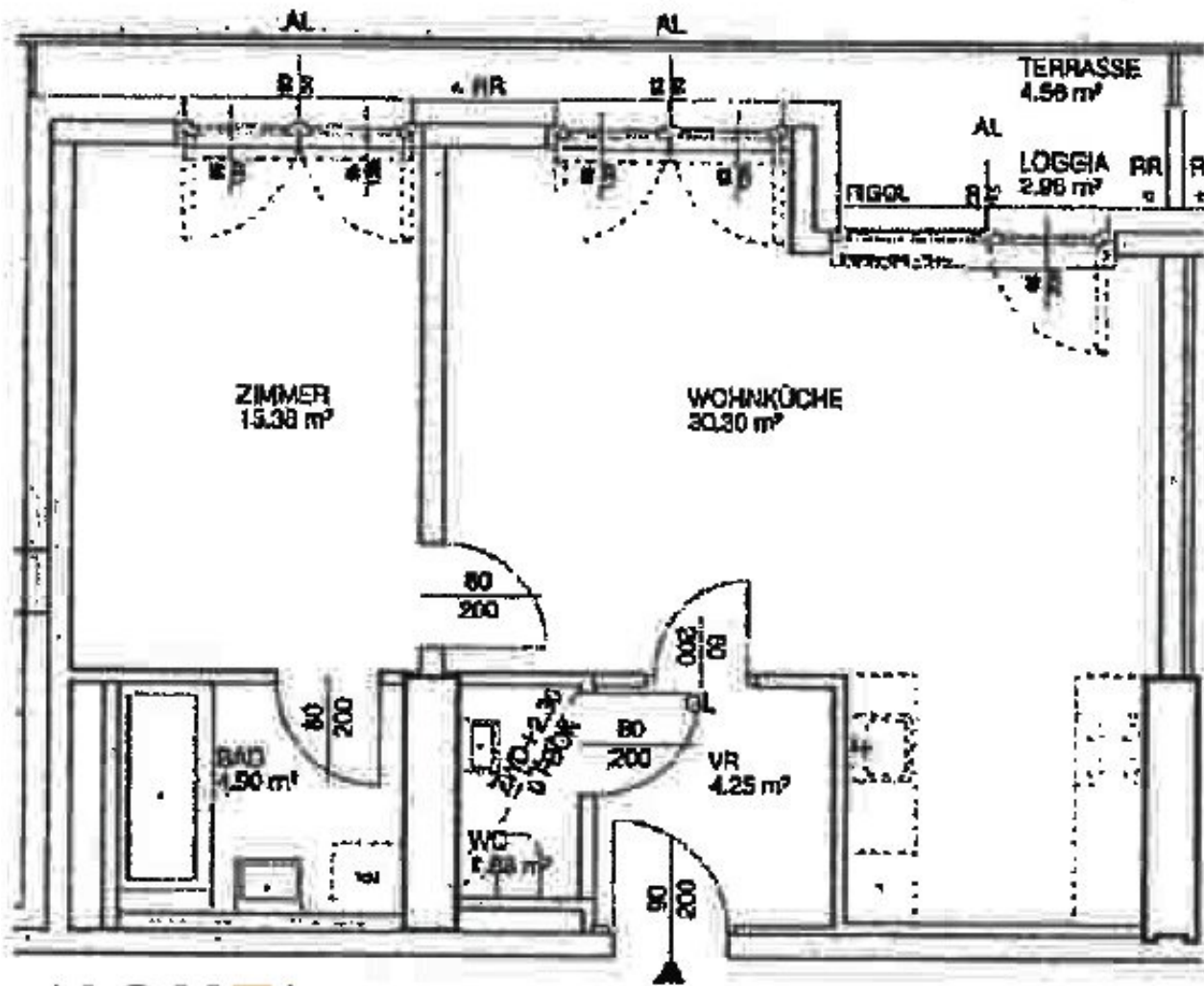












TOP 18/01

NOVEL  
REAL

## Objektbeschreibung

Die komplett möblierte Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche, Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie einen Vorraum. Die Terrasse rundet dieses Angebot perfekt ab.

### **Ausstattung:**

- voll ausgestattete Einbauküche
- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Wannenbad und Waschbecken
- separates WC
- Telefon, Kabel und SAT-Anschlüsse
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Lift
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Schöne Terrasse mit Strom- und Wasseranschlüssen

### **Klimaanlagen in allen Räumen!**

### **Lage:**

**Am Hauptbahnhof - im neuen Zentrum Wiens!** Öffentlich bestens erschlossen und nur knapp zwei Kilometer vom ersten Bezirk „Innere Stadt“ entfernt, bietet dieser Wohnstandort sämtliche Vorzüge!

Die Lage des Gebäudes mitten im neuen Zentrum Wiens besticht vor allem durch ein Umfeld,

das kaum einen Wunsch offen lässt. Neben dem kulturträchtigen Belvedere mit seiner unvergleichlichen Parkanlage und dem angeschlossenen Botanischen Garten hat auch der Schweizergarten mit dem „20er Haus“ einiges zu bieten. Zusätzlich entsteht rund um den Hauptbahnhof zwischen Arsenal, Gudrunstraße, Sonwendgasse und Gürtel ein lebendiges Viertel aus Läden, Wohnungen, Hotels, Büros, Schulen, Kindergärten und dem weitläufigen Dr.-Helmut-Zilk-Park. Auch im Bahnhof selbst werden über 20.000 Quadratmeter Fläche für Geschäfte und Gastronomie zur Verfügung stehen. Die Schnellbahnen S 1, 2 und 3 sowie S 5, 6, 60 und 80 haben in unmittelbarer Nähe ihre Station. Die U1 Stationen „Südtiroler Platz“ und „Keplerplatz“ in der Favoritenstraße sind rd. 500 Meter entfernt. Der Exit „Gürtel“ der Südost-Tangente A23 ist ebenfalls nicht einmal zwei Kilometer entfernt.

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap