

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien – Ihr neues  
Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 7939/2300161977**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Gesamtmiete</b>	1.304,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.304,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Abbas Karaman**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



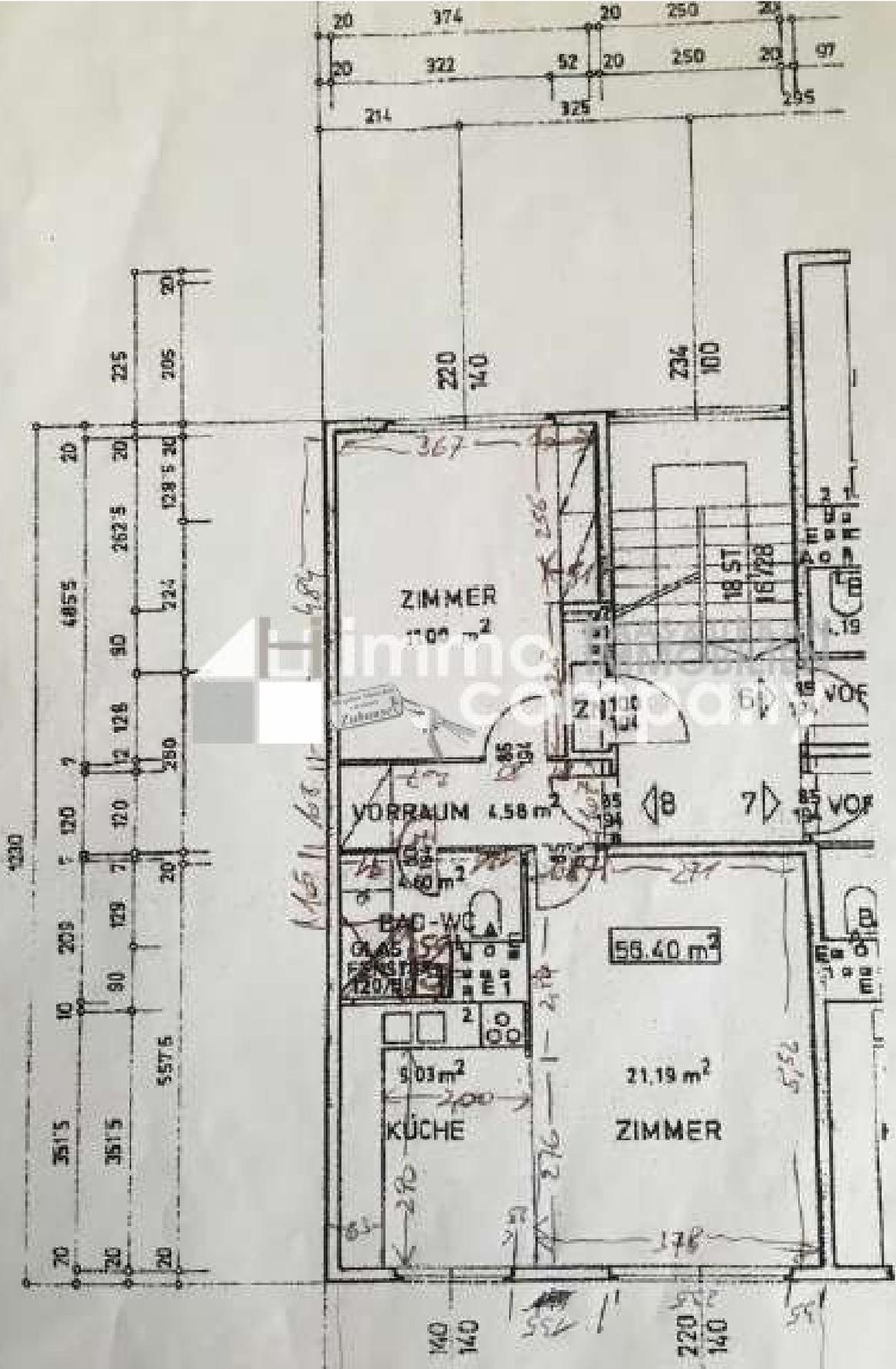
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im begehrten 12. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Wohnfläche von 57 m<sup>2</sup>, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Lebensstil und hervorragender Anbindung an das städtische Leben.

Die Wohnung überzeugt durch ihren hochwertigen Laminatboden, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Die großzügige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Mit dem komfortablen Badezimmer, das mit WC ausgestattet ist, bietet die Wohnung alles, was Sie für einen entspannten Alltag benötigen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der praktische Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert. Ein Parkplatz steht ebenfalls zur Verfügung, was Ihnen in der Stadt einen großen Vorteil verschafft. Diese kostet lediglich nur 25€ Monat. Für Fahrradliebhaber gibt es einen eigenen Fahrradraum, der sowohl Sicherheit als auch Komfort bietet.

### Lage & Infrastruktur (zu Fuß):

#### Verkehr:

- Bahnhof in 5 Minuten
- Straßenbahn in 6 Minuten
- Bus (63) 4min
- Bus (16A) 7min

Die Umgebung dieser Immobilie ist ebenso attraktiv wie die Wohnung selbst. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und gemütliche Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. So genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Lebensweise, ohne auf die Ruhe und den Komfort eines Wohngebiets verzichten zu müssen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot. Gerne sende ich Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé zu und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung.

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

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap