

Komfortables City-Living: Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in Toplage



3SI MAKLER

Objektnummer: 21220
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandleitengasse 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,47 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,91 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,56 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	840,00 €
Kaltmiete (netto)	759,14 €
Kaltmiete	840,00 €
Betriebskosten:	80,86 €
Provisionsangabe:	

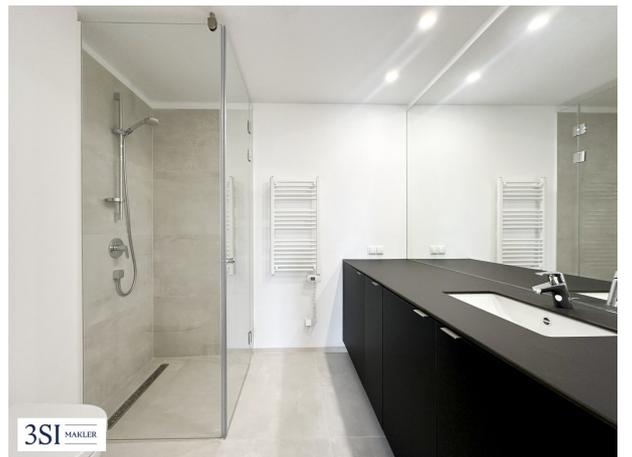
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

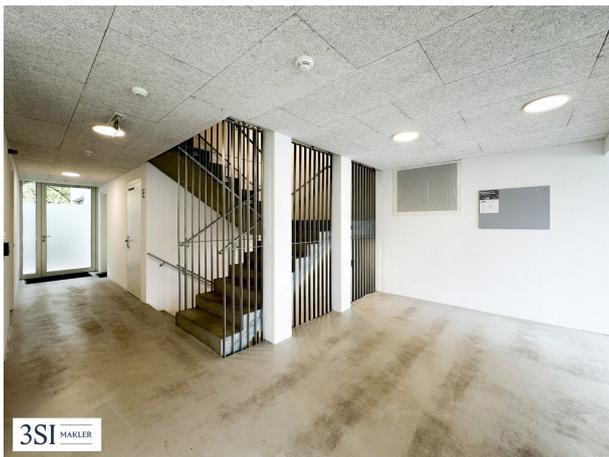
Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7





Sandleitengasse 64
1170 Wien

Top 9 • 2 OG

Wohnfläche 32,47 m²

- 1 Wohnen/Küche/Schlafen
- 2 Bad



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße.

Objektbeschreibung

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung vereint urbanen Komfort mit nachhaltiger Bauweise und hochwertigen Ausstattungsdetails. Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Atmosphäre, während die durchdachte Raumaufteilung maximale Wohnqualität auf kompaktem Raum bietet.

Ausstattung, die begeistert:

- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme zu jeder Jahreszeit
- **Exklusive Tischler-Einbauküche** mit hochwertigen AEG-Geräten – perfekt für Hobbyköche
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster** mit außenliegenden Jalousien für optimalen Licht- und Sonnenschutz
- **Edler Parkettboden** im Wohnbereich und **großformatige Fliesen** in den Nassräumen für zeitlose Eleganz
- **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen auch an heißen Tagen
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüren** für ein sicheres Wohngefühl
- Praktische Gemeinschaftsräume: **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** sowie ein **großzügiges Kellerabteil**

Mit dieser Wohnung genießen Sie ein modernes, energieeffizientes Zuhause im Herzen der Stadt – ideal für anspruchsvolle Singles und Vielbeschäftigte, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Lage:

Nur wenige Schritte vom grünen Kongresspark entfernt, bietet die Wohnung eine ideale Kombination aus Naherholung und urbanem Komfort. Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten ist die weitläufige Parkanlage ein perfekter Rückzugsort.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der S-Bahn-Linie S45, den Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie den Buslinien 44A und N43 gelangen Sie rasch und bequem in die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <350m
Apotheke <375m
Klinik <1.225m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <375m
Universität <1.700m
Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap