

## Pärchen-Wohnung in Top-Lage



**Objektnummer: 55163**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 35,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 68,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,37                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.250,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.136,36 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.136,36 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 113,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

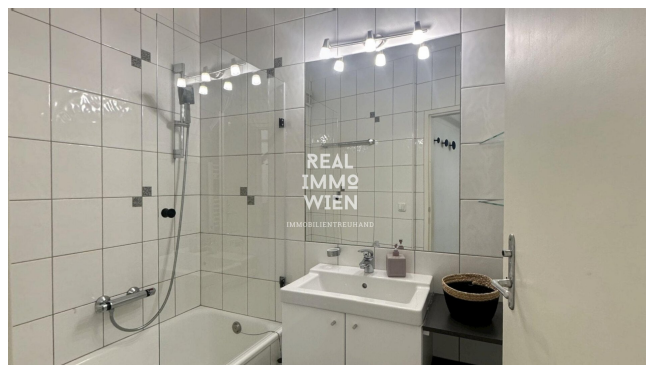
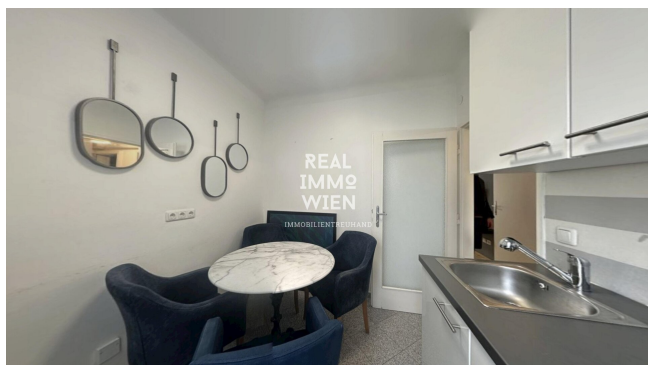
## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

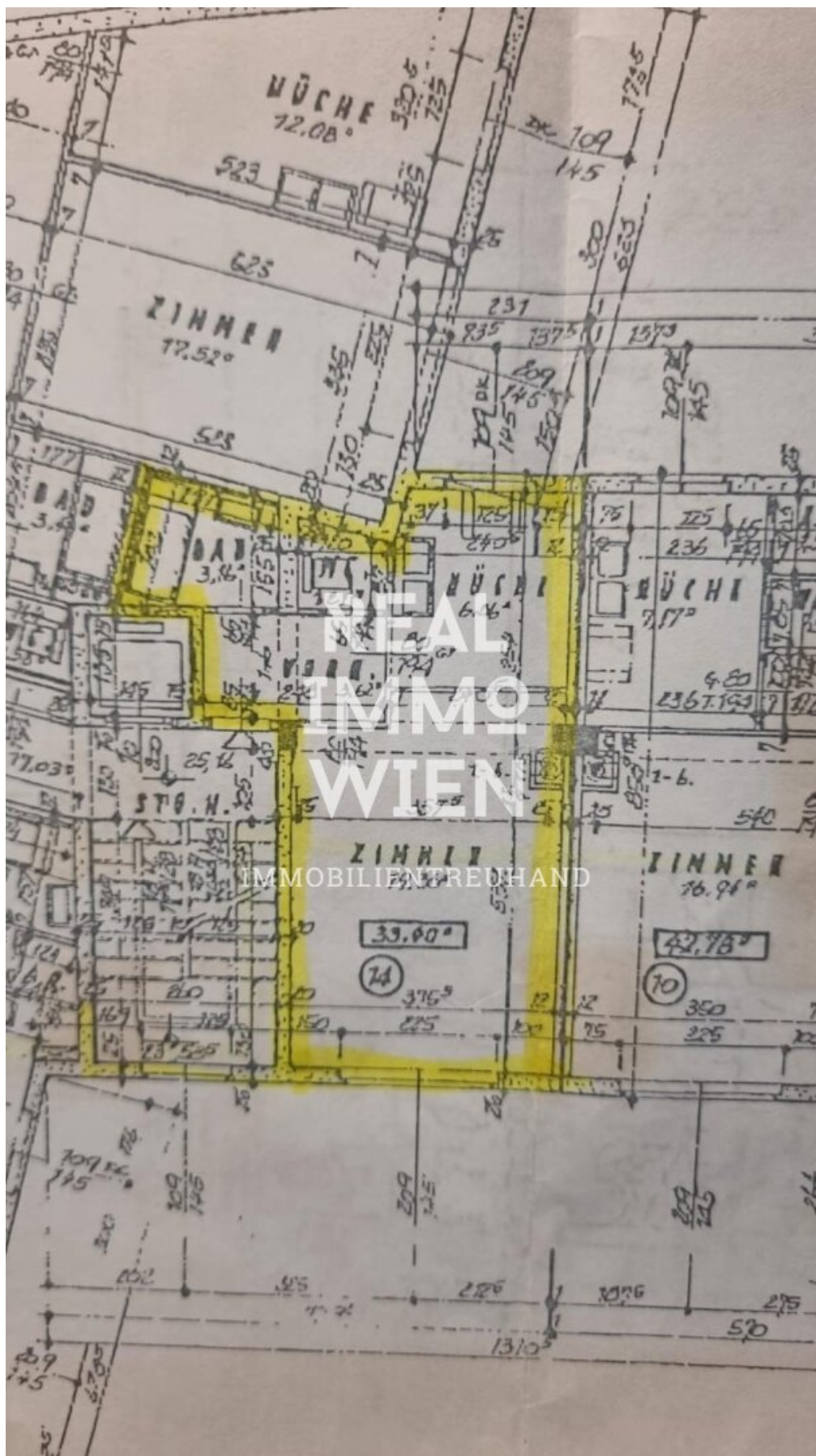
T +4315120488





REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIEN TREUHAND



## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=DN2oibrYvgz>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Wohnung befindet sich im begehrten 1. Bezirk und bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch einen hohen Wohnkomfort.

Mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, der ein einladendes Zimmer umfasst, ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das städtische Leben in vollen Zügen genießen möchten. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, die kulturellen und kulinarischen Highlights Wiens direkt vor Ihrer Haustür zu erleben.

Das moderne Badezimmer mit Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Haus ist ein Lift vorhanden, der den Zugang erleichtert und den Wohnkomfort erhöht. Die Zentralheizung erfolgt über eine moderne Öl-Anlage, die in den Betriebskosten mittels Akonto abgerechnet wird. Lediglich der Strom ist separat anzumelden. Dank der kürzlich erneuerten Heizungsanlage profitieren Sie von einem effizienten und zuverlässigen System.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht es Ihnen leicht, schnell und unkompliziert durch die Stadt zu kommen. Ob mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn oder am Bahnhof – die Möglichkeiten sind vielfältig und bringen Sie in kürzester Zeit an Ihr Ziel.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie sich um nichts sorgen müssen.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Vielfältigkeit und Lebensqualität, die diese Wohnung bietet, begeistern und werden Sie Teil des pulsierenden Lebens in Wien!

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer**

**nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap