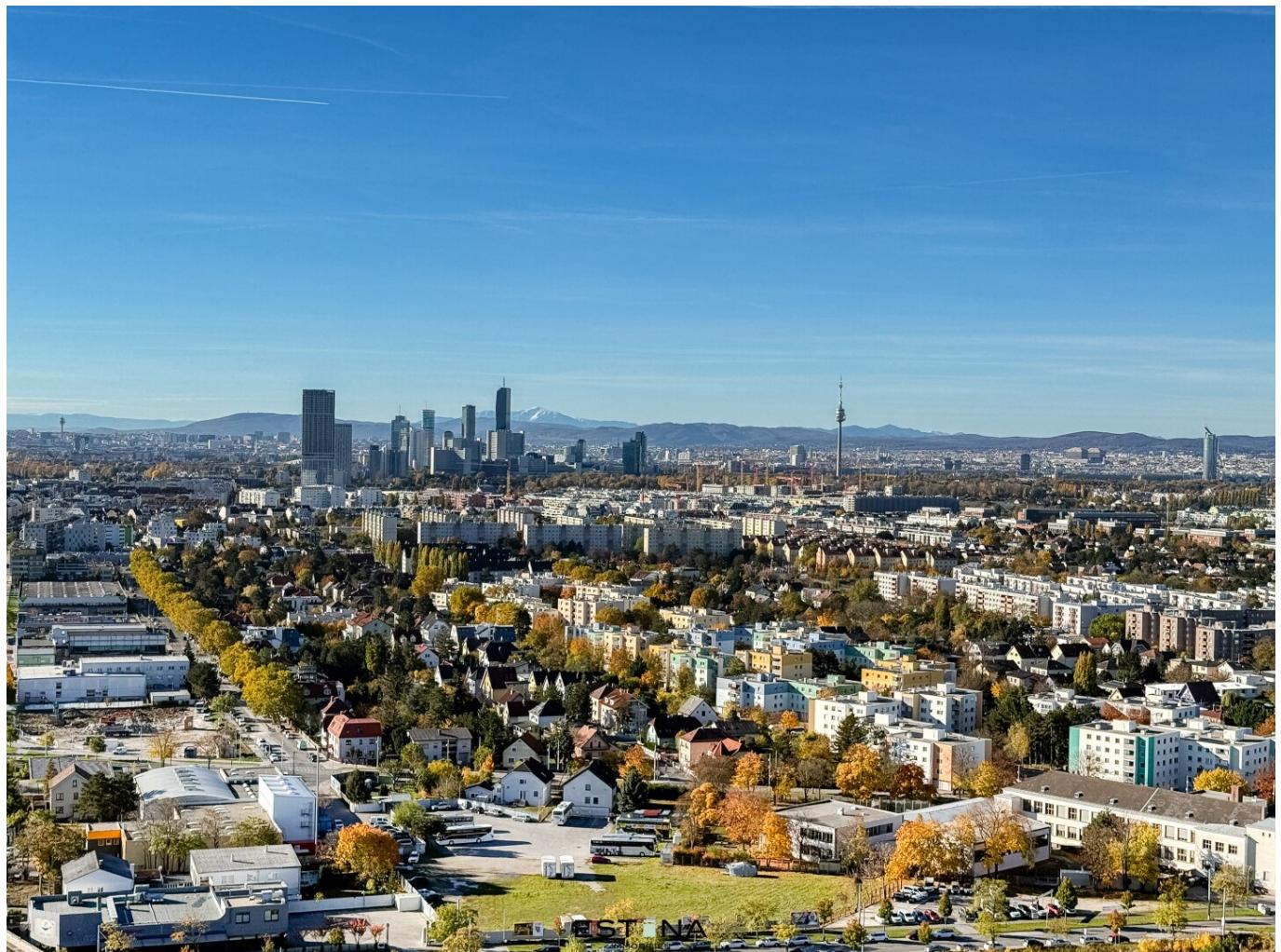


## **Möblierte Wohnung mit Weitblick über Wien - CityGate**



**Objektnummer: 25698**

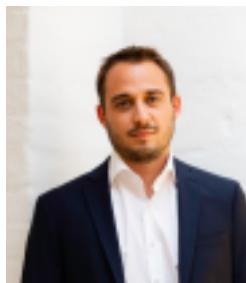
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seyringer Strasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 12,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.887,67 €
Kaltmiete	2.136,36 €
Betriebskosten:	248,69 €
USt.:	213,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH











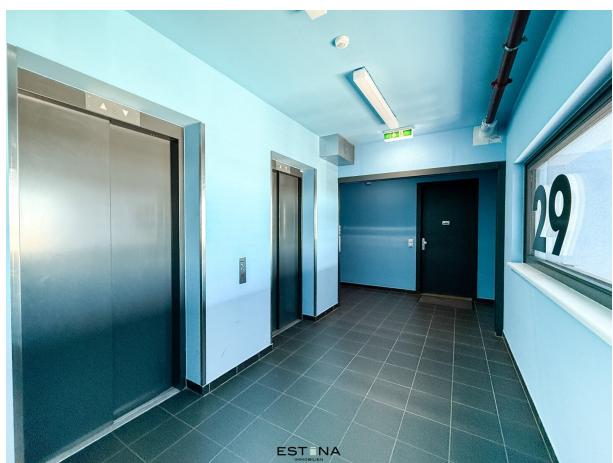
ESTINA  
IMMOBILIEN

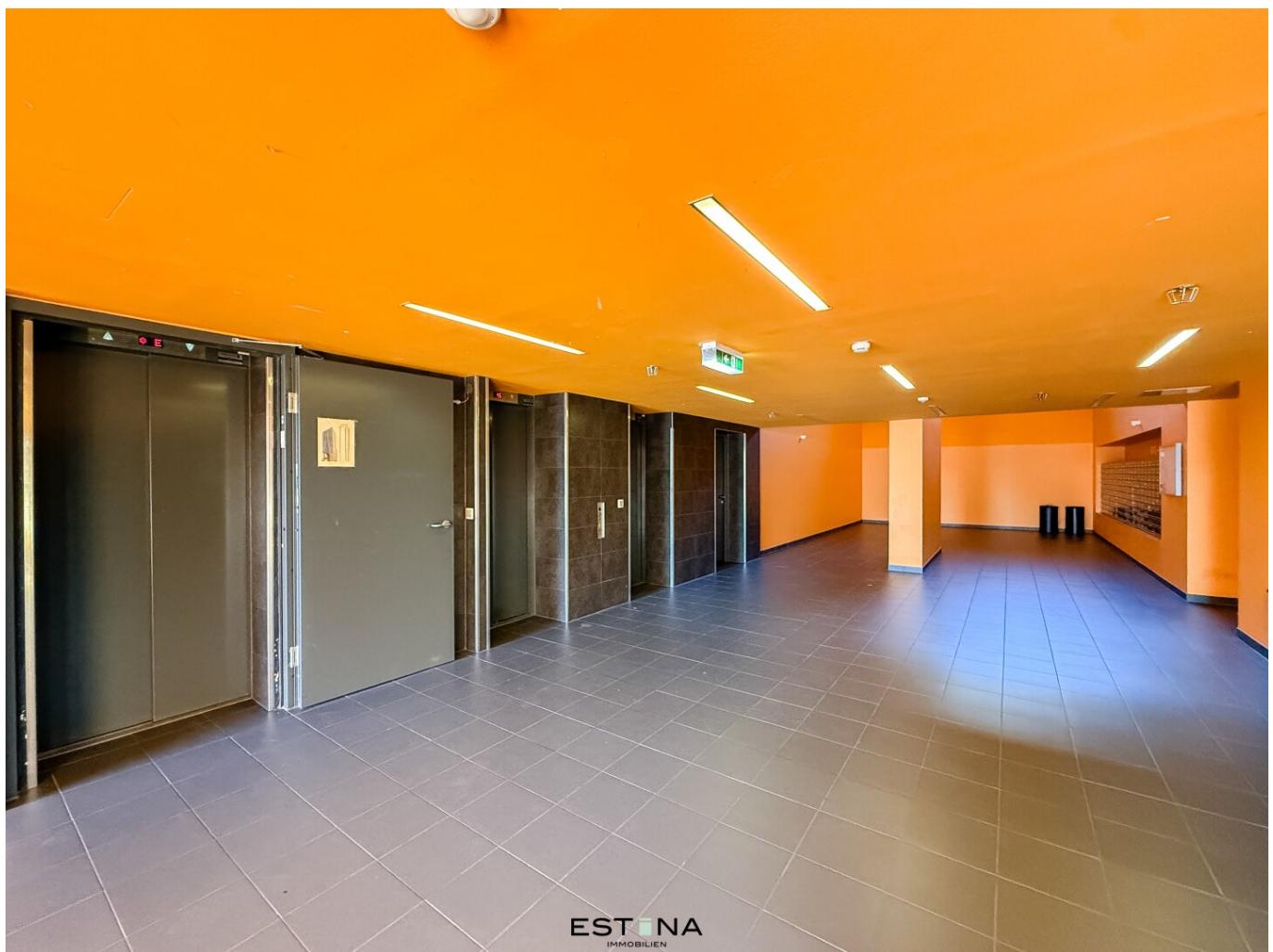


ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA





ESTNA  
IMMOBILIEN





**ESTINA**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Diese exklusive, voll ausgestattete Wohnung im **29. Obergeschoss** vereint stilvolles Wohnen mit atemberaubendem Panorama über die Dächer Wiens.

Schon beim Betreten spürt man die hochwertige Verarbeitung und Liebe zum Detail, die dieses Objekt zu einem echten **Wohnjuwel** macht.

Die Wohnung ist mit **maßgefertigten Massivholzmöbeln** ausgestattet, die ein warmes, elegantes Ambiente schaffen und höchste Wohnqualität garantieren. Hervorzuheben ist auch die **traumhafte Küche im Landhausstil**, die mit ihrem charmanten Design und ihrer Funktionalität das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen lässt.

Neben der stilvollen Einrichtung überzeugen auch die zahlreichen **Einbauschränke**, die für optimalen **Stauraum** sorgen und damit ein komfortables, aufgeräumtes Wohnen ermöglichen. Dank der **hohen Lage** genießen Sie in jedem Raum einen unvergleichlichen **Blick über Wien** – ein Genuss zu jeder Tageszeit.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Besondere suchen und höchsten Wert auf Qualität, Komfort und ein außergewöhnliches Wohngefühl legen.

## Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- großzügige Wohnküche mit Ausgang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer (aktuell ist ein Zimmer als begehbarer Garderobe gedacht)
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschine
- separate Toilette

## Lage und Infrastruktur:

Wer Wert auf kurze Wege und höchste Lebensqualität legt, wird diese Lage lieben. Direkt vor der Haustür wartet die **U1** – Ihr direkter Anschluss an die Innenstadt und das pulsierende Leben Wiens. So erreichen Sie in wenigen Minuten Kultur, Arbeit und Freizeit – ganz ohne Auto und ohne Stress.

Im selben Gebäude befindet sich das **CityGate**, ein modernes Einkaufszentrum, das Alltag

und Genuss perfekt verbindet. Hier erledigen Sie Ihren Wocheneinkauf bequem im **Interspar**, stöbern durch **Modegeschäfte** oder genießen Ihren Kaffee beim **Bäcker**, der täglich frische Köstlichkeiten anbietet. Auch für den schnellen Mittagssnack oder das Abendessen mit Freunden ist bestens gesorgt – die Auswahl an Lokalen lässt keine Wünsche offen.

Die Umgebung kombiniert **urbanes Leben** mit **hohem Komfort** und schafft so ein Umfeld, in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

**Öffentliche Anbindung:**

**U-Bahnlinie:** U1 Aderklaer Straße

**Bus:** 28A

**Kosten:**

Miete: € 2.350,- inkl. BK und 10% USt. + € 150 Möbelmiete

Kaution: € 8.700,-

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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