

**Neuwertige 71m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon - WG-tauglich & top  
ausgestattet**



**Objektnummer: 946**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hallergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.609,40 €
Kaltmiete (netto)	1.311,11 €
Kaltmiete	1.463,09 €
Betriebskosten:	151,98 €
USt.:	146,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



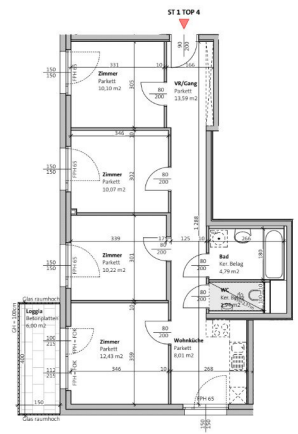
**Mathias Urbanek**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 80  
1070 Wien









## Objektbeschreibung

Diese neuwertige und äußerst gepflegte 71 m<sup>2</sup>-Wohnung vereint praktisches Wohnen mit modernem Komfort und einer perfekten, durchdachten Raumaufteilung. Sie bietet nicht nur alle Annehmlichkeiten für einen entspannten Alltag, sondern auch die Flexibilität für ein gemeinsames Leben in einer Wohngemeinschaft.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Perfekte Raumaufteilung: Intelligenter Grundriss mit klarer Trennung der Wohnbereiche, ideal für Berufstätige, Paare oder WG-tauglich.
- Moderne DAN-Einbauküche: Der Kochherz schlägt höher! Die hochwertige Einbauküche ist funktional, stylisch und sofort bezugsbereit – kein zusätzlicher Investitionsaufwand.
- Eigene Loggia(6 m<sup>2</sup>): Ihr privater Freisitz für entspannte Sommerabende, eine Tasse Kaffee am Morgen oder zum gemütlichen Grillen.
- Außenverschattung: Perfekter Sonnen- und Sichtschutz für ein angenehmes Raumklima an heißen Tagen.
- Tiefgaragen-Stellplatz für €100 optional verfügbar. Ein absolutes Premium-Feature in Wien. Ihr Auto steht stets geschützt und Sie sind unabhängig von der Parkplatzsuche.
- Aufzug: Bequeme und barrierefreie Erreichbarkeit Ihrer Wohneinheit.
- Zustand: Sauber & neuwertig: Sie ziehen in eine Wohnung, die in einem hervorragenden Zustand ist – makellos und sofort als neues Zuhause nutzbar.

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 <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap