

**Neuwertige 64m<sup>2</sup> Wohnung mit Loggia, Garage & modernem Wohnkomfort in 1100 Wien!**

 RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER



Gebäudeansicht - außen - Loggia

**Objektnummer: 1684/209**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.201,26 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	886,28 €
<b>Kaltmiete</b>	1.095,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,90 €
<b>USt.:</b>	105,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. Garagenstellplatz + Betriebskosten Garagenstellplatz

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



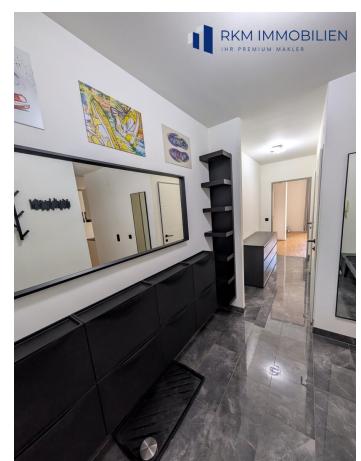
**Nilay Bagchi, BSc (FH)**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

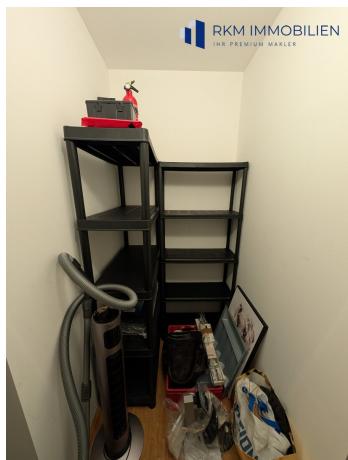
T +43 677 632 346 0

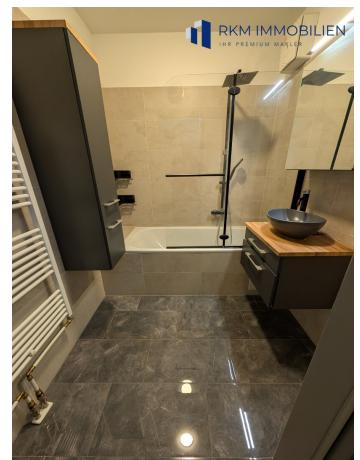
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

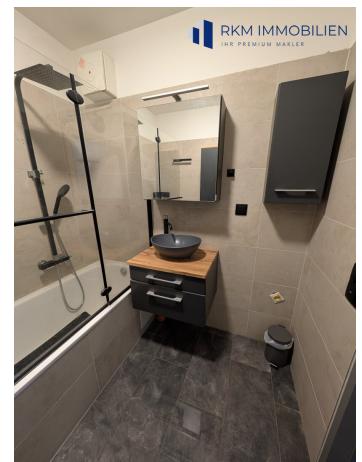
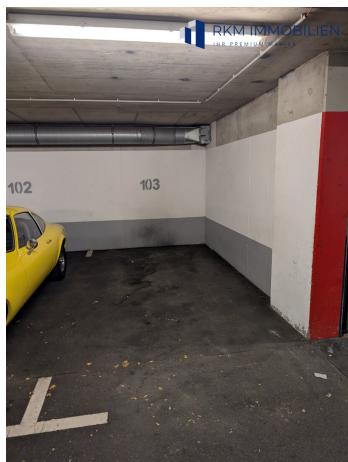
**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER

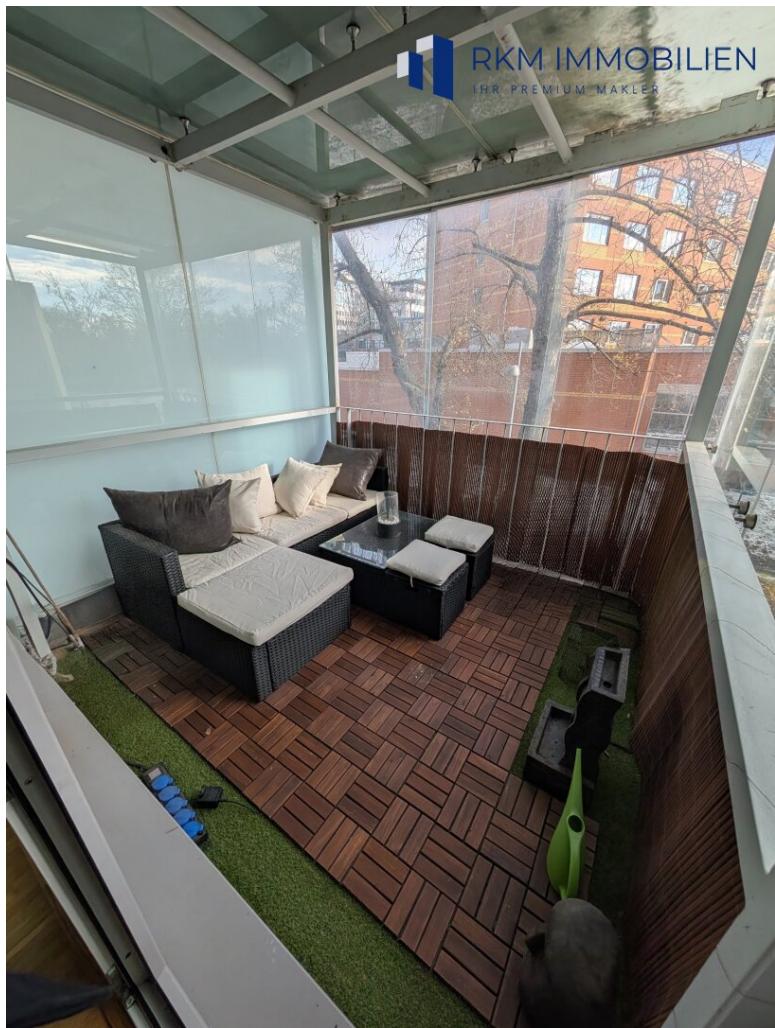












# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese neuwertige Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine moderne Ausstattung, sondern auch eine unschlagbare Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Mit einer großzügigen Fläche von 64 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Die lichtdurchflutete Wohnküche mit offener Gestaltung lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Der hochwertige Parkett- und Laminatboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die stilvollen Fliesen in der Küche und im Bad für Funktionalität und Eleganz sorgen.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Hier können Sie entspannen, den Feierabend genießen oder einfach nur die Aussicht über die pulsierende Stadt bewundern. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang beobachten!

Die Wohnung ist zudem mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, wie einer Badewanne für entspannende Wellness-Momente und einem praktischen Personenaufzug, der Ihnen den Zugang erleichtert. Die zentrale Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten und rundet das rundum komfortable Wohnerlebnis ab.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn gelangen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. Ob zur Arbeit, zum Shopping oder zum Besuch von Freunden – die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse ist die Umgebung bestens ausgestattet. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie ein Krankenhaus, die Ihnen Sicherheit und Versorgung bieten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt, ideal für Familien mit Kindern. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie brauchen, schnell und bequem erreichen können.

Mieten Sie diese wunderschöne Wohnung für nur 1200€ (zzgl. Garage = 120€) und genießen Sie das Leben in einer der lebhaftesten Städte Europas. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl überzeugen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Inkludiert im Preis sind:

Miete + Ust

Betriebskosten Wohnung + Ust

Garagenmieten + Ust

Betriebskosten Garage + Ust

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap