

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in 1230 Wien  
– Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 13881**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 16,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	820,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

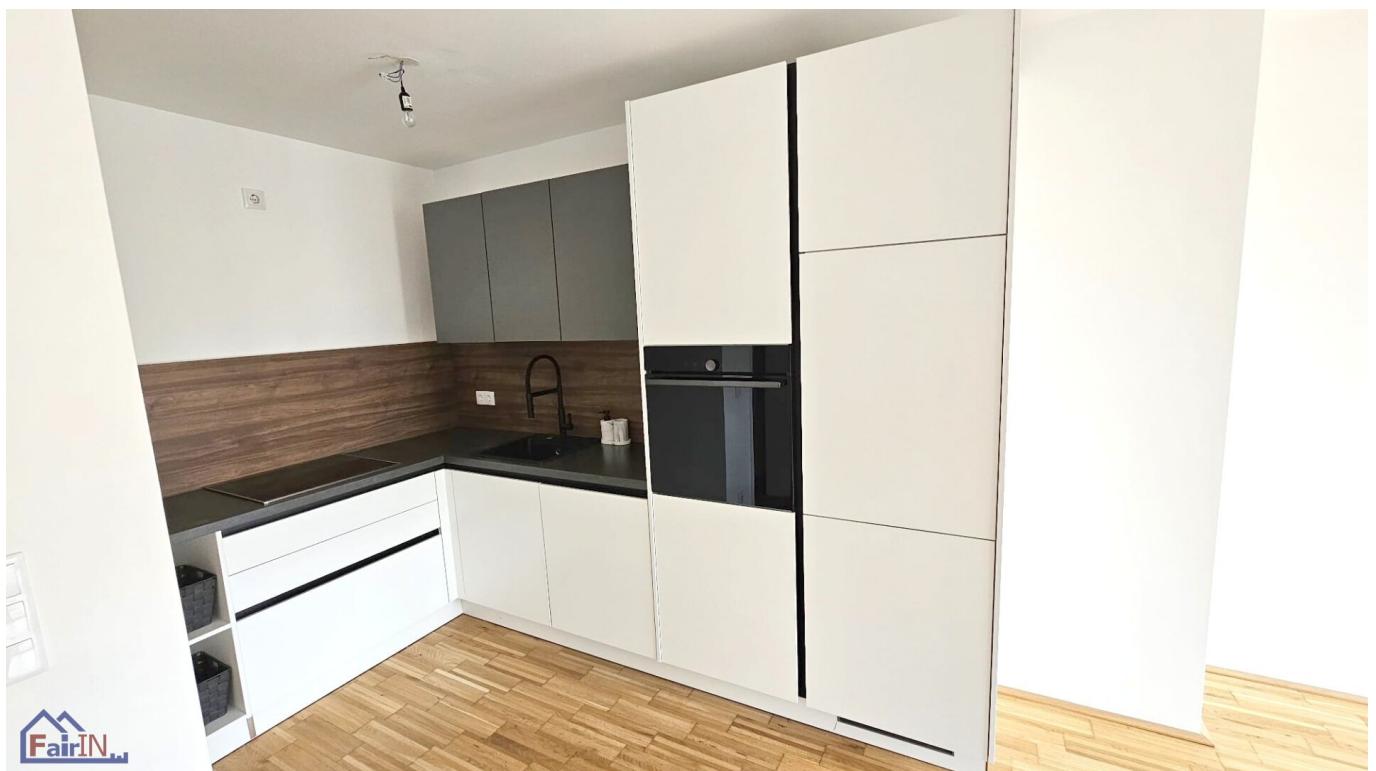
## Ihr Ansprechpartner

### Bogosavljevic

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

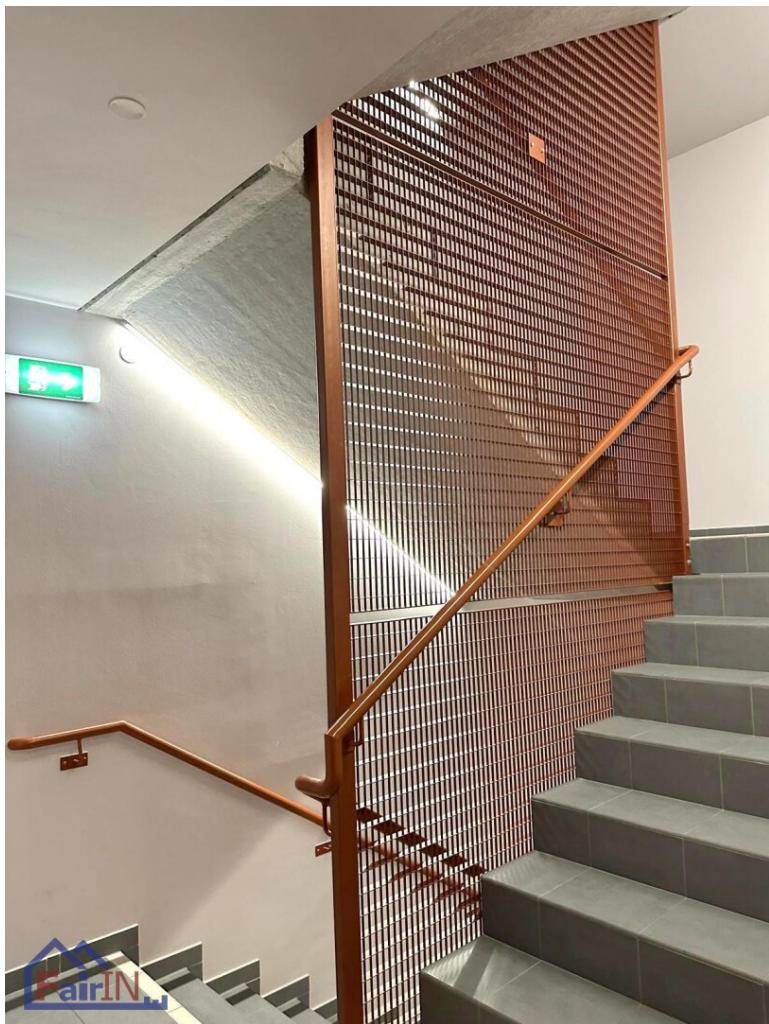
T 019527513  
H 069912535257  
F 019530500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 1230 Wien! Diese neuwertige Wohnung in der 7. Etage bietet Ihnen nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur inmitten der Stadt bietet. Warmwasser erfolgt über ein Gasnahheizkraftwerk. Zur Effizienzsteigerung der Energieversorgung gibt es auch eine Solarthermieanlage (Stiege 2 u. 3) und eine Wärmepumpe am Dach.

Allgemeine Teile:

Das Objekt verfügt über einen Gemeinschaftsraum und einen Kinderspielplatz. Außerdem verfügt das Objekt über eine Waschküche sowie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Mit einer großzügigen Fläche von 52 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung über ein durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen perfekt in Szene setzt. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Kochen und Verweilen mit Freunden und Familie ein. Dank der hochwertigen Einbauküche sind Sie bestens ausgestattet, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren.

Die Wohnung ist mit elegantem Parkettboden und stilvollen Fliesen ausgestattet, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Fußbodenheizung und Zentralheizung garantieren Ihnen ganzjährig ein behagliches Wohnklima.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die wunderbare Terrasse, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz im Freien bietet, sondern auch den perfekten Ort für entspannte Abende mit Blick ins Grüne. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen hier sitzen und die Natur genießen können – ein wahres Paradies in der Stadt!

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Busstation macht es Ihnen leicht, schnell und bequem in die Wiener Innenstadt zu gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch.

Die Miete von 1.000,00 € für diese attraktive Wohnung ist ein echtes Schnäppchen in dieser gefragten Lage.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihre neue

Traumwohnung in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorzügen, die diese Wohnung zu bieten hat!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap