

## Großzügige Wohnung mit westseitigem Balkon im Servitenviertel



Schönes, historisches Wohnumfeld

**Objektnummer: 7603/462**

**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,56 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Gesamtmiete</b>	2.337,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.875,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.033,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,21 €
<b>Heizkosten:</b>	80,73 €
<b>USt.:</b>	223,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**































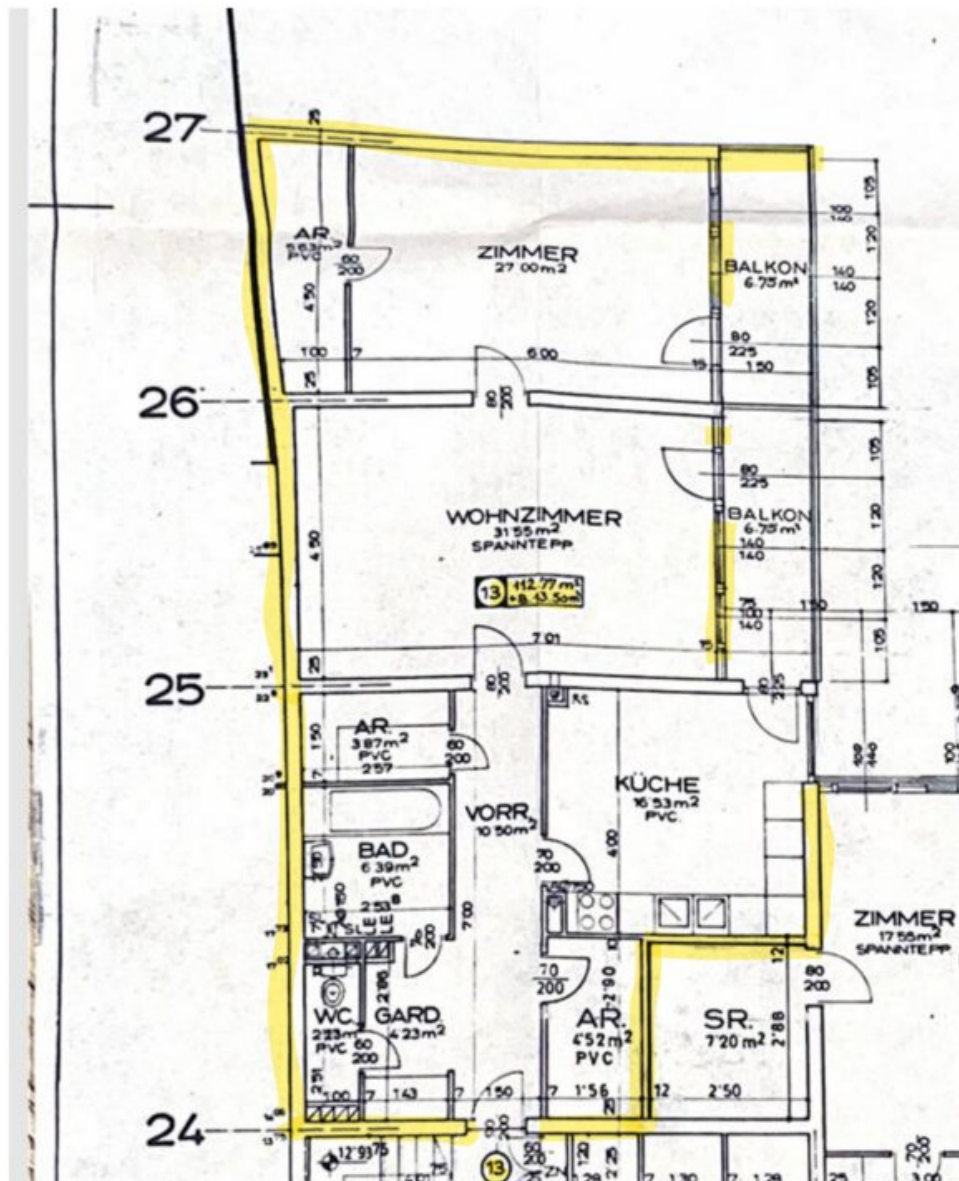












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1090 Wien – einer charmanten und modernisierten Etagenwohnung, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 112 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genug Platz für individuelles Wohnen und stilvolles Entspannen.

Die Wohnung beeindruckt mit zwei hellen und freundlichen Zimmern, die durch ihre gepflegte Ausstattung und zeitlose Gestaltung bestechen. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um nach einem langen Tag in der pulsierenden Stadt zur Ruhe zu kommen. Die großen Fenster sorgen nicht nur für lichtdurchflutete Räume, sondern bieten auch einen Fernblick und einen beruhigenden Grünblick auf die Umgebung. Alle Wohnräume und die Küche mit direkten Zugang auf den Balkon.

Viel Stauraum durch 2 Abstellräume in der Wohnung, und einen Einlagerungsraum auf der Wohnebene.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der einladende Balkon, der westlich ausgerichtet ist. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen oder einfach nur die frische Luft und die Ruhe der Umgebung aufsaugen.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert (neue Dusche, Waschtisch, neue Eichendielen in WZ, SZ und begehbare Garderobe) und bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in den 5. Stock, während der Tiefgaragenstellplatz zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Zusätzlich steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum, ein Partyraum und ein allgemeiner Keller zur Verfügung, was den Alltag erheblich erleichtert.

Die Lage dieser Etagenwohnung ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von hervorragenden Verkehrsanbindungen – ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof, hier gelangen Sie schnell und unkompliziert an Ihr Ziel.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, sodass Sie nie weit gehen müssen, um alles Wichtige zu erreichen.



Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Lebensqualität und Komfort vereint. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Erleben Sie selbst, wie sich modernes Wohnen in einer der schönsten Lagen Wiens anfühlt!

Ich freue mich über schriftliche Anfragen mit Mieterprofilen.

DANKE

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap