

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1200 Wien – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 6626**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 92,53 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,79                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.899,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.518,17 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.726,36 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 208,19 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 172,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilien treuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen nicht nur einen luxuriösen Wohnraum, sondern auch eine hervorragende Lage mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können.

Mit einer großzügigen Fläche von 92,53 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine harmonische Atmosphäre und ermöglicht Ihnen, jeden Winkel nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die einladende Loggia, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und den Blick ins Grüne zu genießen. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, sei es beim Frühstück oder beim Abendessen mit Freunden.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung und die Fernwärme für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit garantieren. In der modernen Einbauküche werden Sie zum Hobbykoch, und die Dusche lädt nach einem langen Tag zur Entspannung ein. Zudem sind Sie durch Kabel- und Satelliten-TV bestens unterhalten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Dank der Nähe zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind Sie sowohl in der Stadt als auch über die Grenzen Wiens hinaus bestens vernetzt. So erreichen Sie schnell und bequem Ihr Ziel, sei es für den Arbeitsweg oder für Ihre Freizeitaktivitäten.

Die Umgebung der Wohnung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden sorgen. Für Familien sind Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Nähe, sodass Ihre Kinder beste Bildungschancen haben. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Schritte entfernt und machen das Einkaufen zum Kinderspiel.

Das alles erwartet Sie zu einem attraktiven Mietpreis von 1.899,00 € pro Monat. Nutzen Sie die Chance, in dieser traumhaften Wohnung in 1200 Wien zu leben und erleben Sie den unverwechselbaren Charme der Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl verzaubern! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap