

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in bester Lage -  
Ihr neues Zuhause in Wien!**



**Objektnummer: 6631**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	61,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	961,69 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,31 €
<b>USt.:</b>	109,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



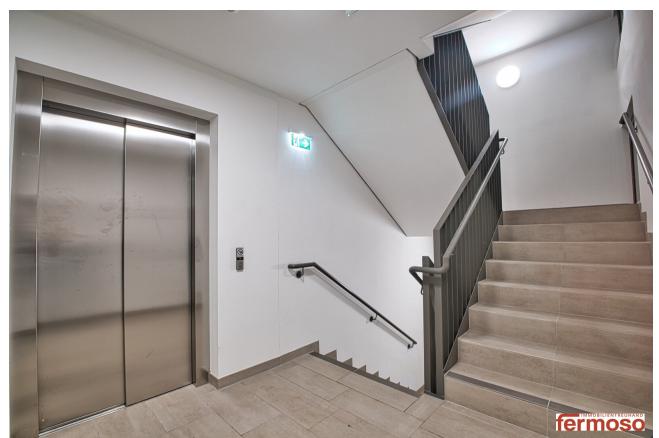
**Ilksev Karakas**

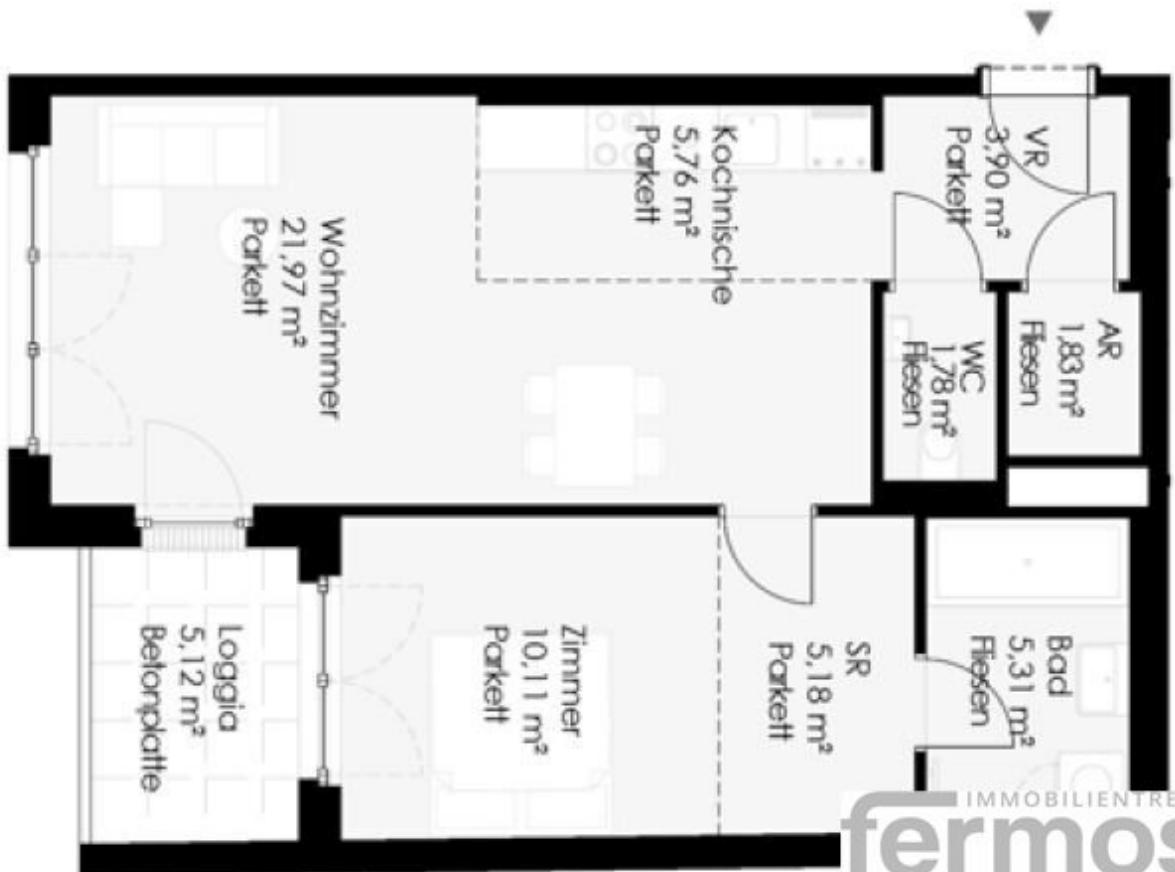
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188  
H +43 664 19 13 188

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer Stadt, die Kultur, Geschichte und modernes Leben perfekt vereint! Diese charmante Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen eine Wohnfläche von 61,1 m<sup>2</sup>, die ideal für Singles oder Paare ist.

Für eine monatliche Miete von 1.199,00 € erwartet Sie ein lichtdurchflutetes und stilvolles Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Entspannung und kreative Entfaltung bieten. Genießen Sie die Vorteile einer offenen Wohnküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch einen geselligen Mittelpunkt für Ihre Freunde und Familie schafft. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Kochbegeisterten höher schlagen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen die Möglichkeit bietet, an warmen Tagen frische Luft und einen herrlichen Ausblick zu genießen. Der elegante Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Wohnklima und schaffen eine angenehme Atmosphäre in jedem Raum.

Die Wohnung ist zudem mit einem modernen Badezimmer ausgestattet, das Ihnen mit einer Dusche und stilvollen Armaturen einen Ort der Entspannung bietet. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich nach einem langen Tag in Ihrem neuen Zuhause entspannen können.

Der Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung – ideal für Familien und Berufstätige. Die Tiefgarage bietet Ihnen zudem einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, was in der Stadt ein echter Pluspunkt ist.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Sie finden eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreicht, was Ihnen eine optimale Erreichbarkeit in alle Richtungen ermöglicht.

In der direkten Umgebung der Wohnung erwarten Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und Universitäten – perfekt für Familien und Studierende. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles Notwendige in unmittelbarer Nähe haben.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie und bietet Ihnen ein perfektes Zuhause, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

**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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap