

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1210 Wien – Top Lage!



**Objektnummer: 476**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	80,07 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.485,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.292,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.467,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,95 €
<b>USt.:</b>	17,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kathi Brandstetter-Mszyca**

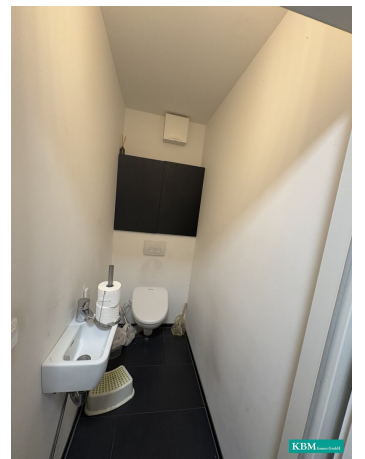
KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

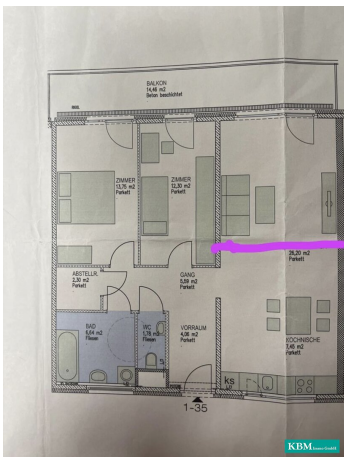
H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im aufstrebenden 21. Bezirk von Wien! Diese charmante Wohnung in der 5. Etage bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität in einer der beliebtesten Lagen der Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 80,07 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung des Raumes, wobei jeder Quadratmeter mit Bedacht gestaltet wurde.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier mit einem guten Buch oder einem Glas Wein den Feierabend genießen, während Sie den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit einer hervorragenden Anbindung an Bus, U-Bahn und den Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in der Wiener Innenstadt oder an Ihrem Arbeitsplatz. Die Nahversorgung ist ebenso optimal: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist fußläufig erreichbar. Auch ein Einkaufszentrum liegt in der Nähe und bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Die monatliche Miete von 1.485,00 € bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese begehrte Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine der attraktivsten Wohngegenden Wiens zu ziehen und genießen Sie den urbanen Lebensstil, den diese Wohnung zu bieten hat.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung sind, die sowohl modern als auch praktisch ist, dann zögern Sie nicht! Diese Immobilie vereint alles, was man sich von einem neuen Zuhause wünscht. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap