

## Helle 2-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien



Küche

**Objektnummer: 5360/1281**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	949,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	782,00 €
<b>Kaltmiete</b>	949,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

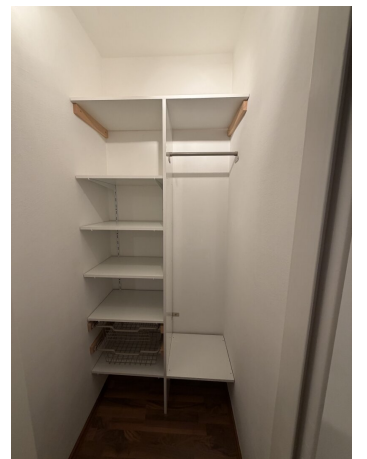


### Büro Wien

Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Etagenwohnung im 12. Bezirk bietet Ihnen nicht nur einen Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl voller Möglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Gebäudes und erstreckt sich über großzügige 60,44 m². Mit zwei hellen und einladenden Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare oder Singles, die den Komfort und die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage schätzen.

Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet, der nicht nur modern aussieht, sondern auch pflegeleicht und angenehm zu begehen ist. Die zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die moderne Einbauküche mit Geschirrspüler ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre Lieblingsgerichte zubereiten und in geselliger Runde genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert. Außerdem stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie eine U-Bahn-Station, die Ihnen eine schnelle Verbindung zu den weiteren Stadtteilen und dem Zentrum von Wien ermöglicht. Auch der Bahnhof ist nahegelegen, ideal für Pendler und Reisende.

Die Umgebung dieser Wohnung bietet eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Nähe, sodass Sie stets gut versorgt sind. Für Familien sind auch Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt – hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabeteil. Das monatliche Warmwasser- und Heizkostenkonto beläuft sich dz auf EUR 90,30.

Genießen Sie die Vorzüge einer zentral gelegenen Wohnung mit all den Annehmlichkeiten, die das Leben in Wien zu bieten hat. Mieten Sie diese wunderbare Etagenwohnung für nur 949,92 € und machen Sie sie zu Ihrem neuen Rückzugsort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap