

**Stilvolle, voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia –
ruhige Innenhoflage**



Wohnbereich

Objektnummer: 1799/119

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Baujahr: | 2016 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 50,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 1,21 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,32 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,96 |
| Gesamtmiete | 1.097,44 € |
| Kaltmiete (netto) | 891,00 € |
| Kaltmiete | 1.065,80 € |
| Betriebskosten: | 130,65 € |
| Heizkosten: | 31,64 € |
| Sonstige Kosten: | 44,15 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

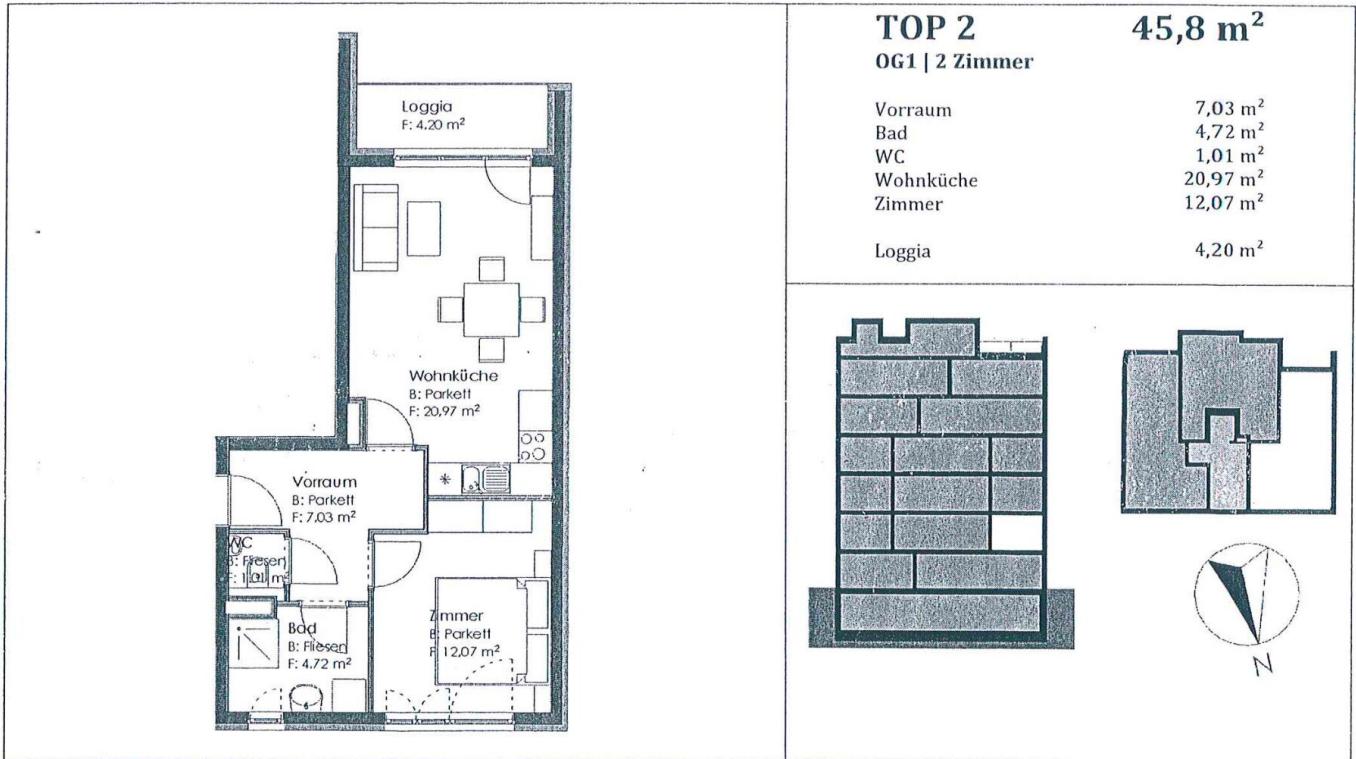












Objektbeschreibung

Voll möbliert, barrierefrei und ab sofort bezugsfertig!

Zur Vermietung gelangt eine **hochwertige, voll möblierte 2-Zimmer-Loggiwohnung im 1. Liftstock** eines **modernen Neubau-Wohnhauses aus dem Jahr 2016** in urbaner, aber trotzdem ruhiger Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Die barrierefreie Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 50 m² inklusive einer ca. 4,2 m² großen Loggia**, welche **ruhig in den Innenhof ausgerichtet** ist und somit ein angenehmes, abgeschirmtes Wohngefühl bietet. Das Wohnhaus wurde **durchdacht geplant und hochwertig ausgeführt**, was sich sowohl in der Raumaufteilung als auch in der Bauqualität widerspiegelt.

Die Wohnung ist **geschmackvoll und modern möbliert**, mit neuwertigem Inventar, das sich durch ein zeitloses Design auszeichnet und damit **einem breiten Geschmacksspektrum gerecht wird**. Alle Möbel und Geräte befinden sich in sehr gutem Zustand.

Optional ist auch ein **Tiefgaragenstellplatz** für nur € 124,50 inkl. Betriebskosten im Monat zu mieten.

Raumaufteilung

- Vorraum (7,03 m²)
- Wohnküche / Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (20,97 m²)
- Schlafzimmer mit Doppelbett, Kleiderschrank und Fernseher (12,07 m²)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschbecken und **Waschmaschine mit Trocknerfunktion** (4,72 m²)
- WC (1,01 m²)
- Loggia (Innenhoflage, ruhig) (4,20 m²)

Ausstattung

- Voll möbliert mit modernen, hochwertigen Möbeln
- 2 Fernseher (Wohnbereich und Schlafzimmer)

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Parkettboden**
- **LED-Beleuchtung** in der gesamten Wohnung
- Komplett ausgestattete und moderne Einbauküche
- Waschmaschine mit integrierter Trocknerfunktion
- Lift im Haus
- Kellerabteile
- Fahrradraum/Kinderwagenraum (mit Lift zugänglich)
- Neubauqualität (Baujahr 2016)

Lage

Die Wohnung liegt in einem **etablierten, urbanen Wohngebiet von Ottakring**, das sich durch eine **sehr gute Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Anbindung** auszeichnet. Gleichzeitig handelt es sich um eine **ruhige Wohnstraße** (30er Zone, keine Öffis) mit hoher Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsanbindung (fußläufig erreichbar):

- **U-Bahn U3 „Ottakring“:** ca. 6–8 Gehminuten
- **S-Bahn Bahnhof Ottakring:** ca. 8–10 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien 2 und 44:** ca. 3–5 Gehminuten
- **Buslinie 48A:** ca. 3 Gehminuten

Sehr gute Verbindung in die Innenstadt sowie zu den westlichen Bezirken.

Nahversorgung & Alltagseinrichtungen:

- Supermärkte (Billa, Hofer, Spar): ca. 3–5 Gehminuten
- Bäckereien, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung

- **Apotheke:** ca. 3 Gehminuten
- **Banken und Bankomaten:** ca. 5 Gehminuten
- Postfiliale in der näheren Umgebung
- Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete:** € 1.097,44
- **Hauptmietzins:** € 891,-
- **Betriebskosten:** € 130,65
- **Heizkosten:** € 31,64
- **Kaltwasser + Kanal und Warmwasser:** € 44,15
- **Kaution:** € 3 Bruttomieten
- **Mietdauer:** 5 Jahre + Verlängerungsoption

Sonstiges

2. Liftstock

- Neubau (2016)
- barrierefrei
- seniorengerecht
- Ruhige Innenhoflage
- Voll möbliert mit allen nötigen Geräten ausgestattet, inkl. Bettzeug, welches neuwertig ist
- Nicht WG-geeignet
- Nichtraucherwohnung (Rauchen nur auf der Loggia, sofern gewünscht)

- Haustiere nach Vereinbarung möglich

Fazit

Diese moderne, voll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre **hochwertige Neubauqualität**, die **ruhige Innenhoflage**, eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie ihre **exzellente Anbindung und Infrastruktur**.

Ideal geeignet für **Singles, Paare oder Expats**, die eine **sofort bezugsfertige Wohnung** in urbaner Lage mit hohem Wohnkomfort suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.