

**\*MODERN & LEISTBAR\* Top-Wohnung mit Loggia Nähe Währinger Park**



**Objektnummer: 2412**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	699,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	584,83 €
<b>Kaltmiete</b>	699,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva Zödi**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

H +43 664 40 68 100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# **Objektbeschreibung**

**\*MODERN, PRAKTISCH, LEISTBAR\* ... WOHNEN mit LOGGIA in DÖBLING Nähe Währinger Park**

---

**Perfekt für Singles und junge Paare**

---

**!!!TOP-LAGE in DÖBLING!!!**

Zur **Vermietung** gelangt eine **wunderschöne Wohnung mit Loggia in Top-Lage**.

Die **Wohnung hat ca. 32 qm Nutzfläche**, liegt im **1. Liftstock** und verfügt über einen **Eingangsbereich**, ein **modernes Badezimmer mit WC und Waschmaschine** sowie ein **Schlaf-/Wohnzimmer inklusive Küchennische mit neuer Einbauküche**.

**Die HIGHLIGHTS auf einen Blick:**

- TOP-LAGE nahe U-Bahn und Währinger Park
- Loggia (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Neue Einbauküche
- Bad inklusive Waschmaschine
- Heller Wohn-/Schlafraum
- Keller

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentrumsnah wohnen möchten und dabei Wert auf Komfort und hervorragende Infrastruktur legen.

## **"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"**

Ihre **VORTEILE** auf einen Blick:

- **Tolle Lage** und sehr gute **verkehrstechnische Anbindung in ZENTRALER LAGE**
- **Hell, modern und lebenswert**

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

**Bitte bringen Sie folgende Unterlagen mit:**

- Ausweis
- die letzten 3 Gehaltszettel (Studenten benötigen Bürgschaft der Eltern)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap