

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



Titelbild

**Objektnummer: 1799/124**

**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 <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 1,21 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,32 kWh / m <sup>2</sup> * 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**











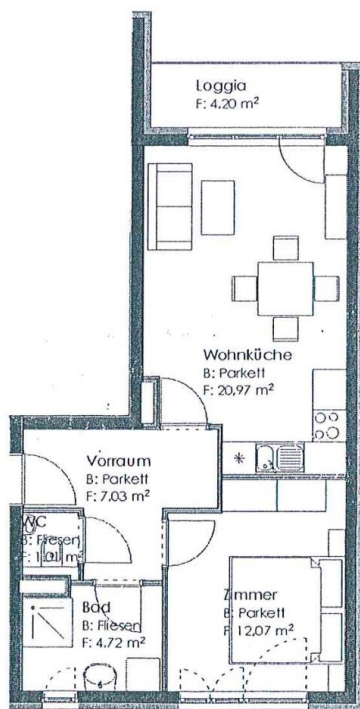










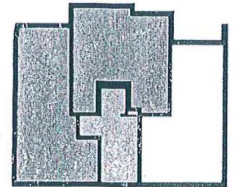
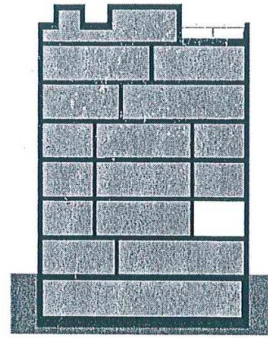


## TOP 2

OG1 | 2 Zimmer

45,8 m<sup>2</sup>

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 7,03 m <sup>2</sup>  |
| Bad       | 4,72 m <sup>2</sup>  |
| WC        | 1,01 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 20,97 m <sup>2</sup> |
| Zimmer    | 12,07 m <sup>2</sup> |
| Loggia    | 4,20 m <sup>2</sup>  |





# Objektbeschreibung

## Voll möbliert, barrierefrei und ab sofort bezugsfertig!

Zur Vermietung gelangt eine **hochwertige, voll möblierte 2-Zimmer-Loggiawohnung** 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 m<sup>2</sup> inklusive einer ca. 4,2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche / Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (20,97 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Doppelbett, Kleiderschrank und Fernseher (12,07 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschbecken und **Waschmaschine mit Trocknerfunktion** (4,72 m<sup>2</sup>)
- WC (1,01 m<sup>2</sup>)
- Loggia (Innenhoflage, ruhig) (4,20 m<sup>2</sup>)

## Ausstattung

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

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Parkettboden**
- **LED-Beleuchtung** in der gesamten Wohnung
- Komplette 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.