

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 55879**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	2.700,01 €
Kaltmiete (netto)	2.454,55 €
Kaltmiete	2.454,55 €
USt.:	245,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maruf Saltaji**

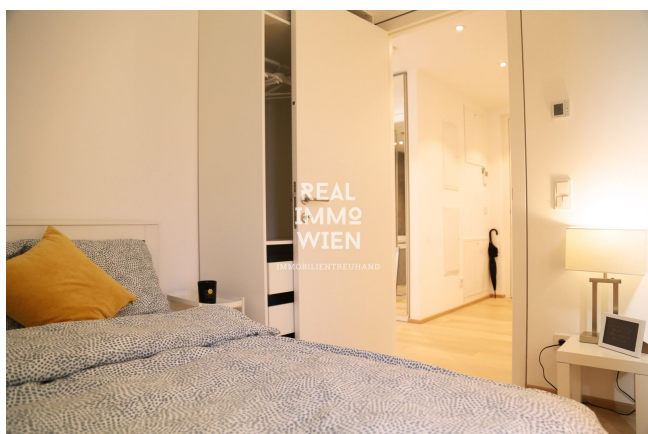
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13





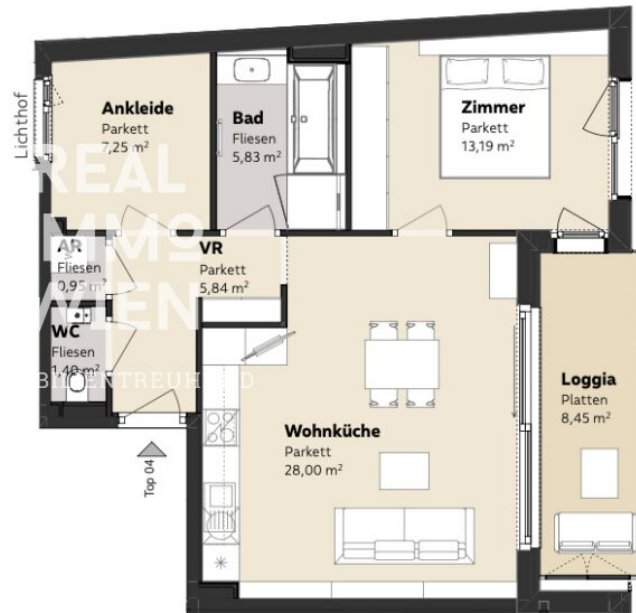












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertig ausgestatteten Wohnung im begehrten 18. Bezirk, die durch modernes Design, exzellente Lage und maximalen Komfort überzeugt.

Diese neuwertige Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines zeitgemäßen Wohnhauses und bietet Ihnen auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern. Sie ist vollständig möbliert und sofort bezugsbereit – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien mit gehobenem Anspruch an Lebensqualität und Flexibilität.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit integrierter moderner Küche schafft ein angenehmes Raumgefühl. Die Küche ist funktional und stilvoll ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Die großzügige Loggia-Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob bei einem Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Die Ausstattung ist auf hohem Niveau: Hochwertige Fliesen und Parkett sorgen für ein elegantes Wohnambiente. Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung in Kombination mit einer zentralen Gasheizung (Abrechnung über ISTA). Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine moderne Kühldecke, die sowohl zum Heizen als auch zum Lüften und Kühlen genutzt werden kann. Die monatlichen Heizkosten liegen aktuell bei rund 100 €. Strom und Internet sind separat anzumelden und individuell abzurechnen.

Das Badezimmer bietet eine entspannende Ausstattung mit Badewanne und separater Dusche. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Wohnqualität.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sowie ein außenliegender Sonnenschutz mittels Jalousien. Die Wohnung ist vollständig barrierefrei und bequem über den Lift erreichbar.

Die Wohnanlage selbst bietet eine Vielzahl an Extras:

- Großzügige Freifläche mit altem Baumbestand, Spielplatz und Sitzgelegenheiten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im 2. Untergeschoss
- Hausbetreuer 2.0 / mobiler Concierge-Service (3 Tage/Woche) – mit Zugriff auf William Premium Services
- Paketboxensystem für 24/7 Lieferungen
- Optional buchbare Services wie Apartmentreinigung, Massagen, Veranstaltungsorganisation



u.v.m.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Kliniken, Supermärkte und Bäckereien. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal – Bus- und Straßenbahnlinien bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt und zu den wichtigsten Punkten der Stadt.

#### Besichtigung & Mietdetails

Kontaktieren Sie uns gerne zur Terminvereinbarung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem nächsten Schritt zu begleiten.

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap