

## **Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1200 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 6720**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	49,78 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	796,17 €
<b>Kaltmiete</b>	908,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,01 €
<b>USt.:</b>	90,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

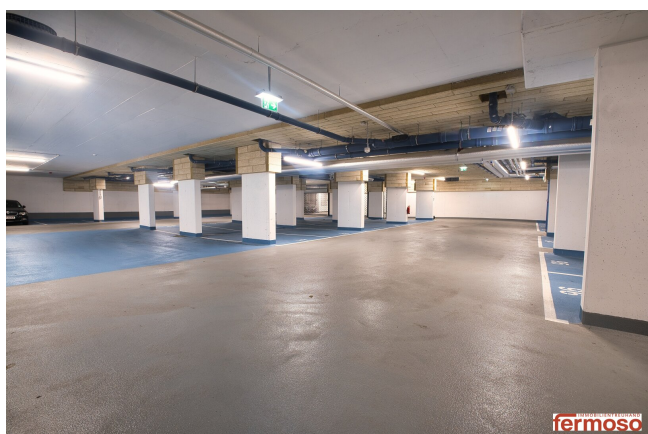
## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10

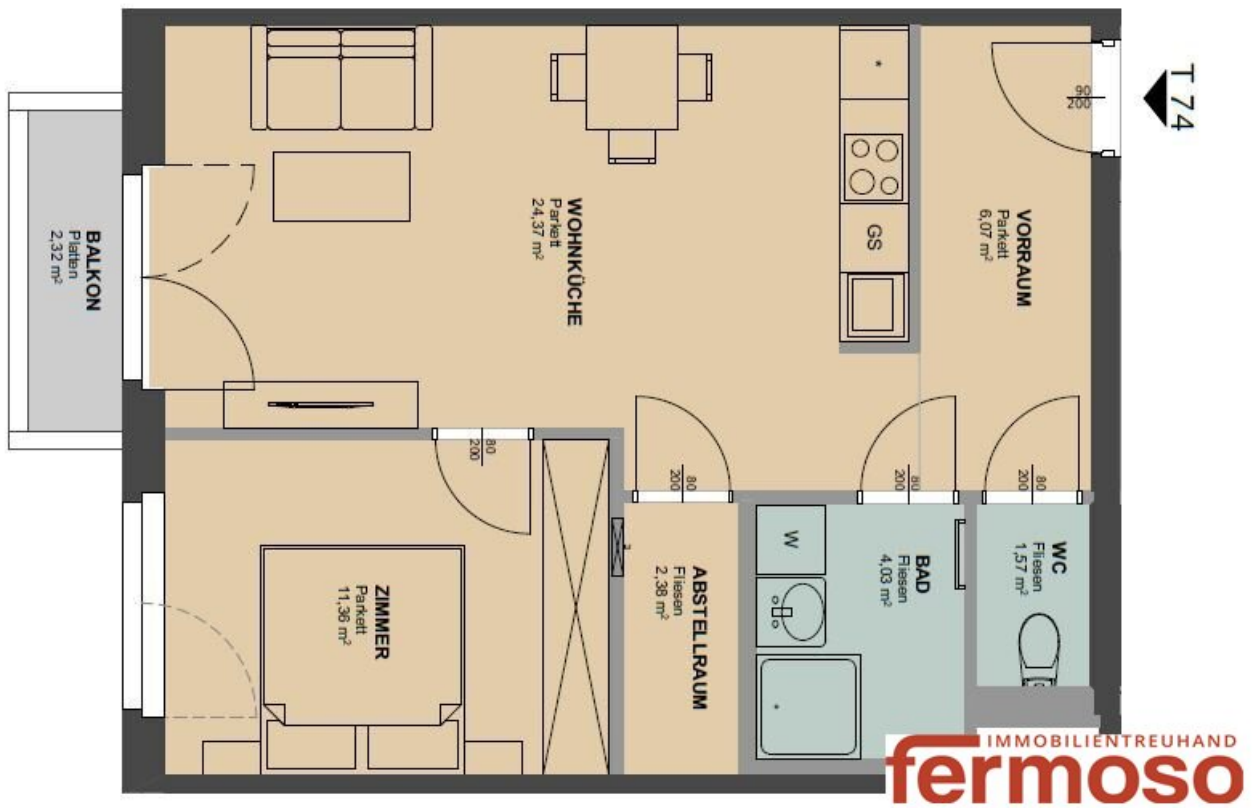








Plan:



## Objektbeschreibung

nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine unschlagbare Lage, die zahlreiche Annehmlichkeiten des urbanen Lebensstils vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 49,78 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigem Parkett und eleganten Fliesen ausgestattet, die nicht nur für ein stilvolles Ambiente sorgen, sondern auch pflegeleicht sind. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen wohlige Wärme in den kälteren Monaten und schafft ein behagliches Wohngefühl.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die charmante Loggia, die Ihnen den perfekten Rück Willkommen im 20. Wiener Bezirk!

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses und bietet ein angenehmes Wohngefühl in zentraler Lage. Auf rund 49,8 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Räume.

Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgestattet, Bad und Nebenräume sind verflies. Die Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Besonders praktisch ist die Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet – ideal zum Entspannen oder für eine kurze Auszeit im Freien.

Die Küche ist modern und funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso ein Bahnhof und der Autobahnanschluss. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch andere Bezirke schnell erreichbar.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch Kindergärten, höhere Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Die monatliche Miete beträgt 999,00 €.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen diese Wohnung persönlich.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap