

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Loggia –
modern, ruhig & perfekt geschnitten**



Objektnummer: 1756

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &
Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,66 m ²
Nutzfläche:	39,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	899,27 €
Kaltmiete (netto)	708,18 €
Kaltmiete	817,52 €
Betriebskosten:	109,34 €
USt.:	81,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilien
Liesingtalstraße 1
A-2384 Breitenfurt

H 0676 312

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.









RGB
IMMOBILIENTREUHAND



RGB
IMMOBILIENTREUHAND



RGB
IMMOBILIENTREUHAND



RGB
IMMOBILIENTREUHAND



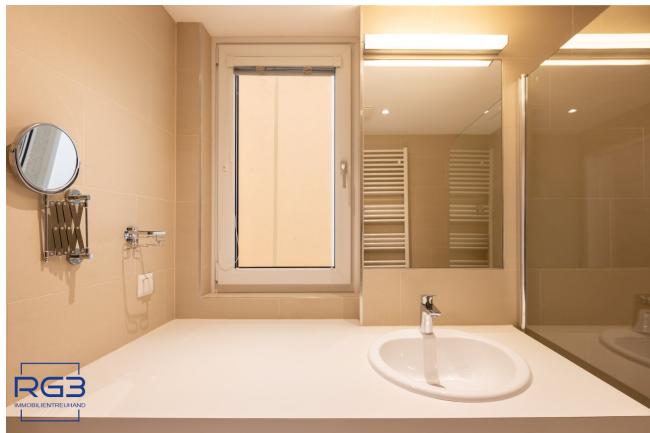
RGB
IMMOBILIENTREUHAND



RGB
IMMOBILIENTREUHAND

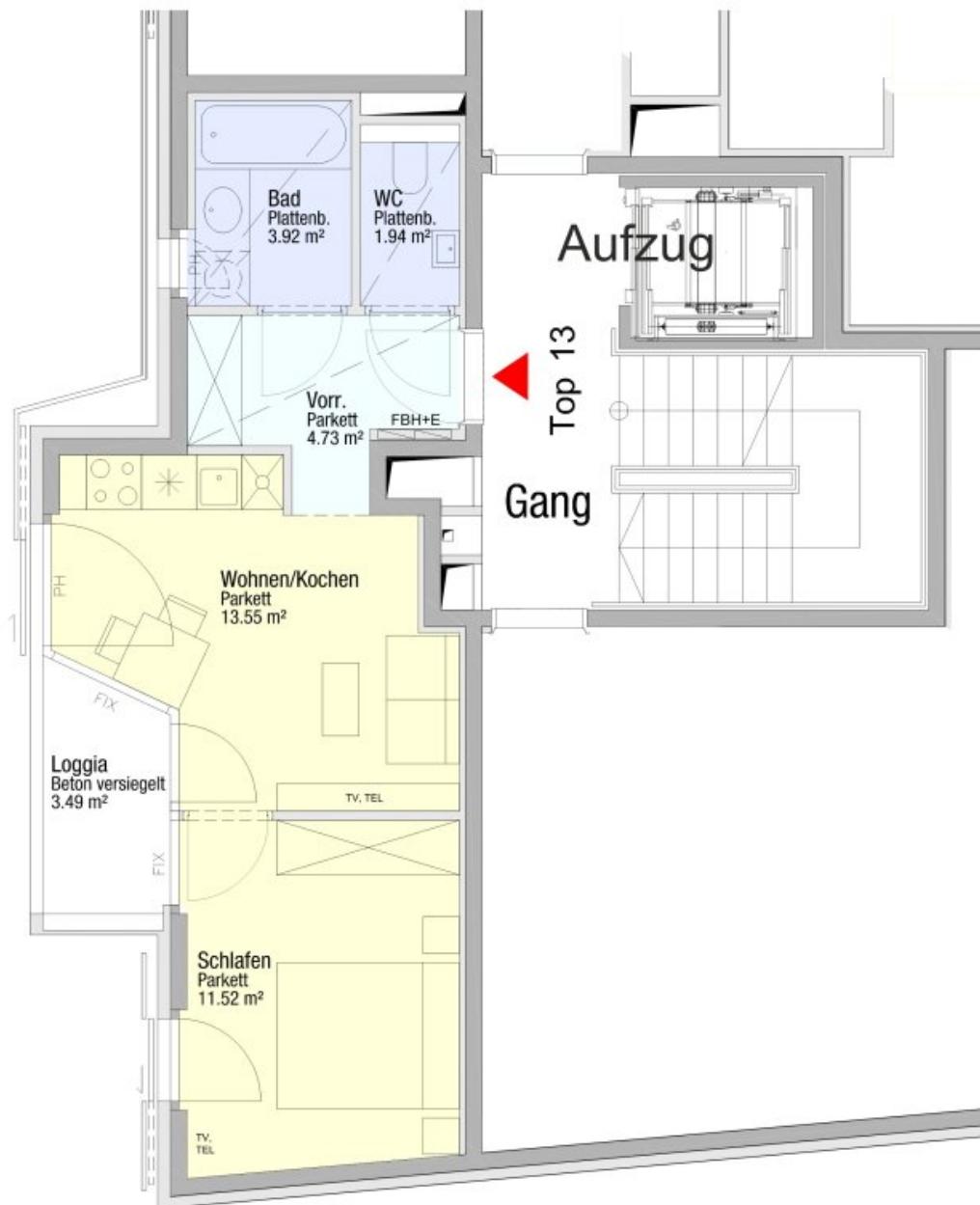


RGB
IMMOBILIENTREUHAND





RGB
IMMOBILIENTREUHAND



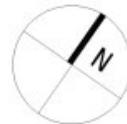
STRASSENSEITE, 4. STOCK; TOP 13

RGB
IMMOBILIENTREUHAND

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2 3 4

GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Du kommst hinein und spürst sofort: Das ist eine Wohnung, in der man gern lebt.

Der Vorraum öffnet sich freundlich und führt direkt in den hellen Wohn- und Küchenbereich mit rund **13,5 m²**. Hier ist Platz für eine gemütliche Couch, einen Esstisch und natürlich ist eine moderne Küchenzeile mit Mielegeräten vorhanden – der Mittelpunkt der Wohnung.

Von hier aus geht es hinaus auf die **ca. 3,5 m² große Loggia**, die nach Südwesten ausgerichtet ist. Ein herrlicher Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend – mit Blick über die Dächer und viel Himmel.

Das Schlafzimmer mit rund **ca. 11,5 m²** ist gut geschnitten und bietet genügend Raum für Bett, Kasten und eine kleine Arbeitsecke. Ruhig gelegen, ideal zum Abschalten nach einem langen Tag.

Bad und WC sind getrennt – ein Komfort, den man schnell zu schätzen weiß. Das Bad mit **ca. 3,9 m²** ist hell, funktional und mit Badewanne ausgestattet. Das separate WC bietet zusätzliche Privatsphäre.

Die Wohnung wurde modern ausgeführt:

- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- hochwertige Fenster mit guter Dämmung
- Fernwärme
- gepflegter Neubau

Mit insgesamt rund **ca. 35,66 m² Wohnfläche** plus Loggia ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtbasis.

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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap