

**City-Appartement mit großem Balkon - 300 m vom 1.  
Bezirk entfernt**



**Objektnummer: 4036**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.549,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.246,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.408,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,62 €
<b>USt.:</b>	140,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

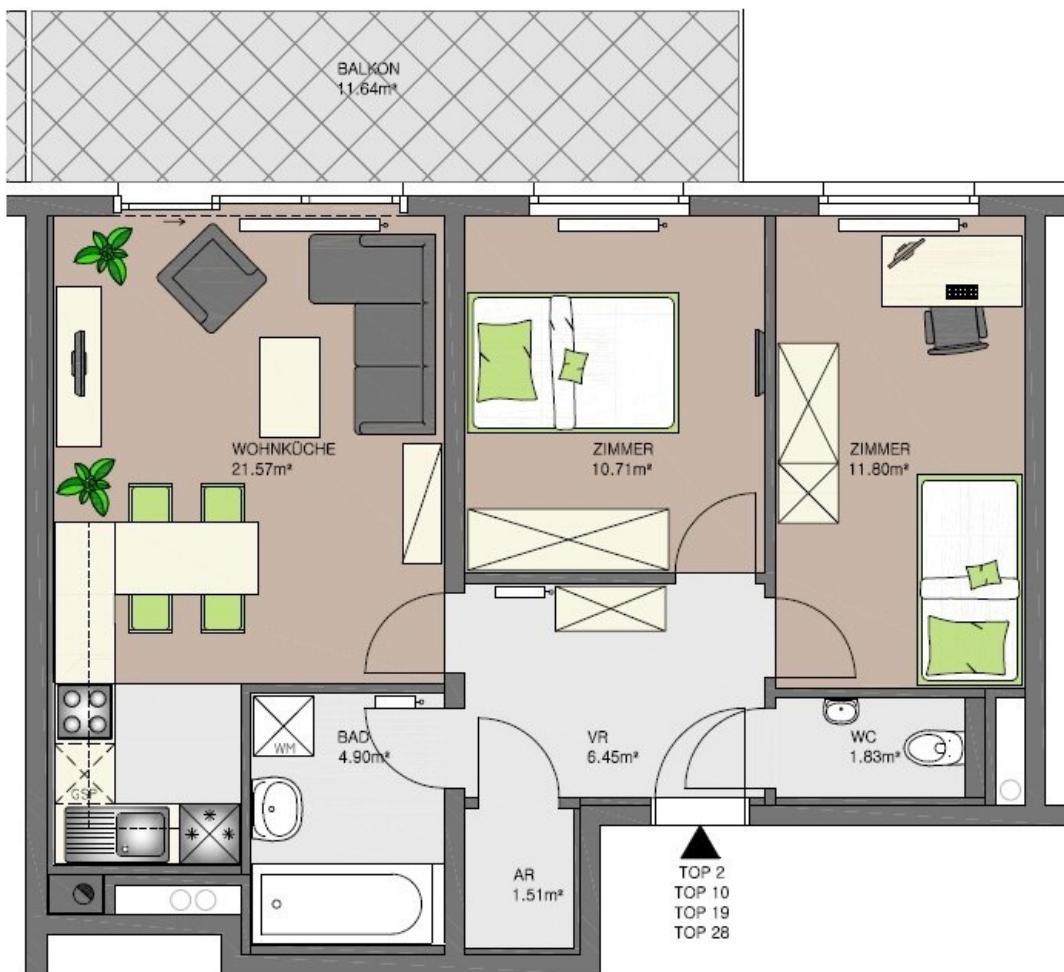


**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A









# Objektbeschreibung

## City-Appartement mit großem Balkon - Nähe U4/U2-Station Schottenring

Das Karmeliterviertel hat in den vergangenen Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung erfahren. Das Viertel zwischen Donaukanal, Augarten, Taborstraße und Untere Augartenstraße, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, hat sich zu einer sehr begehrten Wohngegend mit hoher Lebensqualität entwickelt. Das Viertel ist durch die **U2/U4-Station Schottenring bzw. der U2-Station Taborstraße auch direkt an das U-Bahnnetz angeschlossen.**

Mitten in diesem urbanen Topspot, jedoch in einer ruhigen Seitengasse - in der Raimundgasse - liegt „art & garden living“. Die **modernen und anspruchsvollen City-Appartements** im „art & garden“ bieten **puren Wohngenuss**. Die geräumigen und funktionellen Grundrisse ermöglichen lichtdurchflutete Räume und bieten pure Lebensqualität. Der Anspruch auf höchste Wohnqualität spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wie **edle Parkettböden, großformatiges Feinsteinzeug und hochwertige Markenprodukte im Sanitärbereich** wider.

>> **Jedes City-Appartement verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse.**

>> Individuelle Küchengestaltung bzw.-einrichtung durch den Mieter.

Der Vormieter würde die moderne Einbauküche gegen eine Ablöse in der Wohnung belassen. Details auf Anfrage.

>> *Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Aus diesem Grunde gibt es aktuell noch keine weiteren Fotos.*

>> Das Akonto für Heizung & WW wir noch bekannt gegeben.

Hauseigene Tiefgarage:

Bei gemeinsamer Anmietung mit einem City-Appartement beläuft sich ein Garagenplatz auf € 180/p.M.

**„The place to be“ - die ausgezeichnete Lage von „art & garden“ im Zentrum der Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu U-Bahn und Innenstadt sichern Ihnen eine hohe Lebens- und Wohnqualität.**

**Distanzen:**

- 1 Minute: Karmelitermarkt
- 3 Minuten: Augarten
- 3 Minuten: 300 m bis zur nächsten **U-Bahnstation U2/U4 Schottenring**
- 9 Minuten: Innenstadt

**Ihr persönlicher Kontakt:**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

[www.anobis.at](http://www.anobis.at)

**Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf [anobis.at](http://anobis.at)**

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.