

**Traumhafte Etagenwohnung in 1070 Wien – modern,  
gepflegt und mit vielen Annehmlichkeiten!**



**Objektnummer: 1757/420**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,99 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 16,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.380,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.380,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.380,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

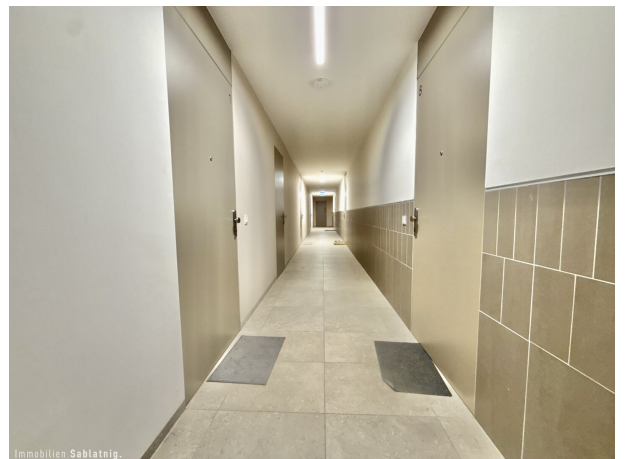


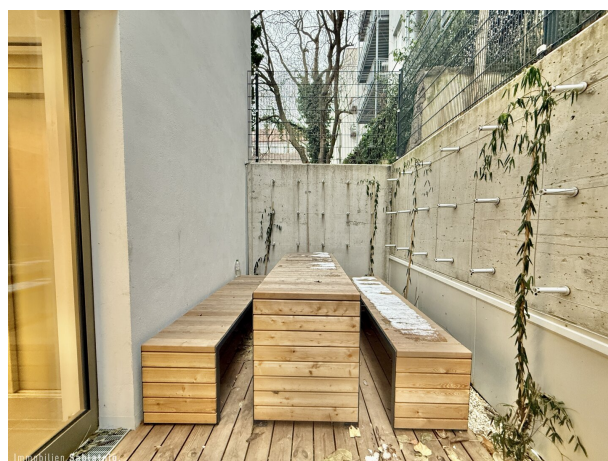
**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch





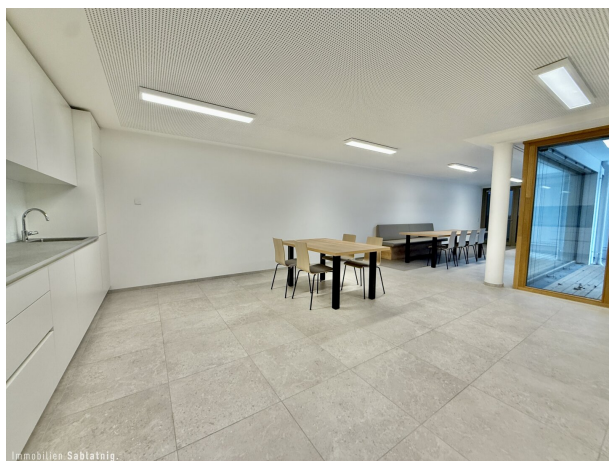






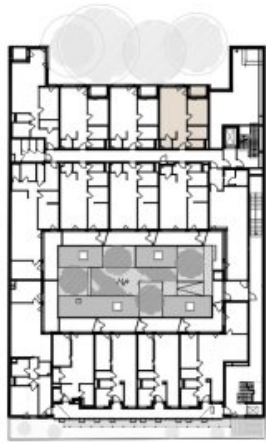








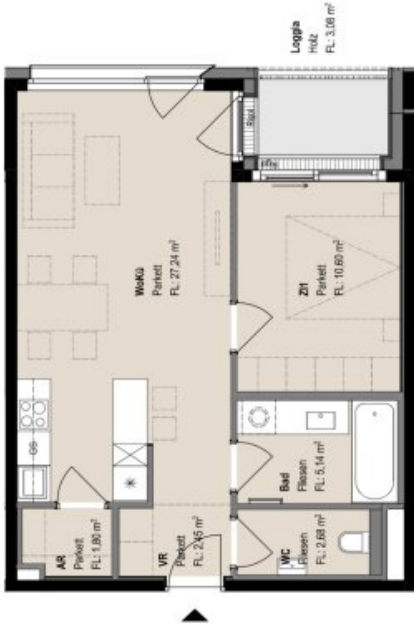




TOP 8 Stiege 1

2-ZIMMER-WHG || OG 1

VR	2,45
WC	2,68
Bad	5,14
WoKü	27,24
Z11	10,60
AR	1,80
Loggia	3,08
52,99 m <sup>2</sup>	



Legende Möblierung

Vertragsbestand

Möblierungsvorschlag



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Etagenwohnung im begehrten 7. Bezirk bietet Ihnen auf 52,99 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt und ist der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Für eine monatliche Miete von nur 1.380,00 € erwartet Sie eine gepflegte Wohnung, die sowohl stilvoll als auch funktional gestaltet ist. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Kombination aus Fliesen und Parkett schafft eine einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – perfekt für gemütliche Abende an kalten Tagen.

In der modernen Einbauküche können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und Ihre Gäste mit schmackhaften Gerichten verwöhnen. Das großzügige Bad mit Badewanne bietet Ihnen den perfekten Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die Wohnungsebene, und die vorhandene Garage bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Zudem steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, der Ihnen den Alltag erleichtert.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie befinden sich inmitten eines lebendigen Viertels mit exzellenter Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – hier sind Sie schnell und einfach überall in Wien. Auch der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe, was besonders für Pendler von Vorteil ist.

In Ihrer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten ein großer Pluspunkt. Einkäufe werden zum Kinderspiel – Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich nur einen Steinwurf entfernt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück in einem der lebhaftesten Bezirke Wiens. Lassen Sie sich von der Lebensqualität und den zahlreichen Annehmlichkeiten überzeugen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap