

**Neuwertige Dachgeschosswohnung mit Terrasse in 1100  
Wien – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7368/55**

**Eine Immobilie von AWMG KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,68 m²
<b>Nutzfläche:</b>	44,81 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Gesamtmiete</b>	838,44 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	657,00 €
<b>Kaltmiete</b>	762,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	76,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

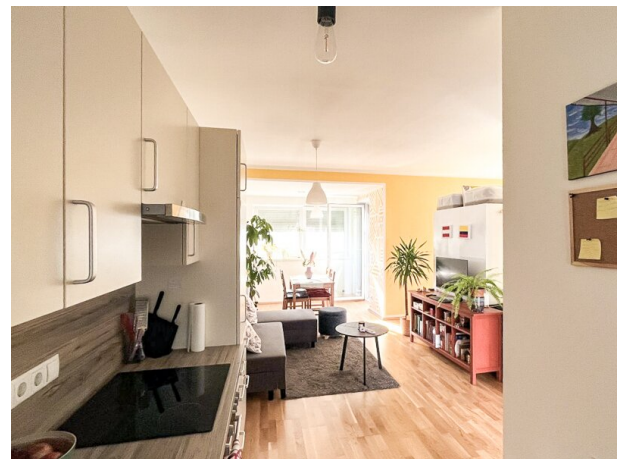
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mario Gruber**

AWMG KG  
Autokaderstraße 29/Bauteil 1/OG

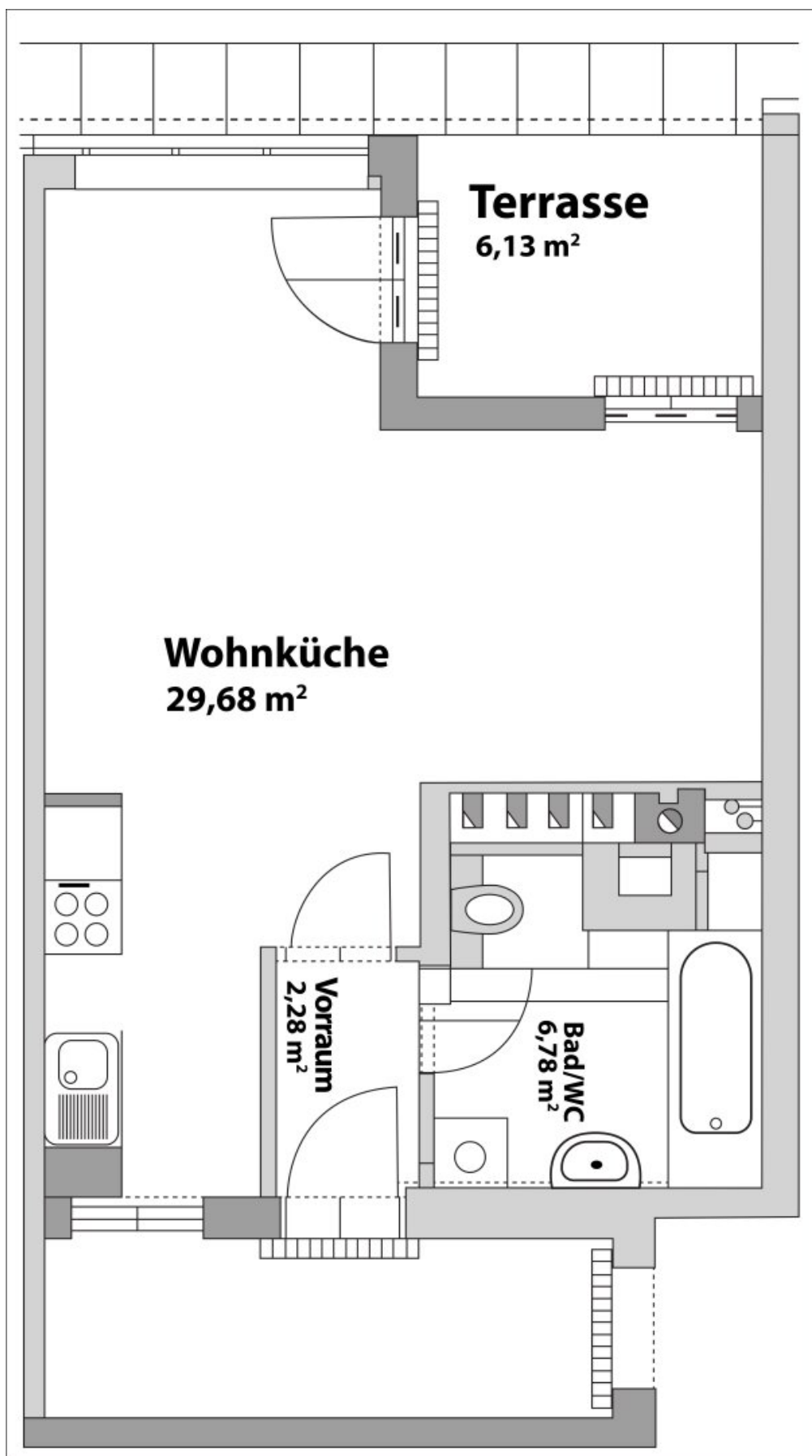












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Dachgeschosswohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes und stilvolles Ambiente, sondern auch eine hervorragende Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 38,68 m<sup>2</sup> finden Sie hier den perfekten Rückzugsort, der mit seiner neuwertigen Ausstattung überzeugt. Genießen Sie die Sonne auf Ihrer eigenen Terrasse, die Ihnen einen Blick über die Stadt bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Stunden verbringen, während Sie die frische Luft und die Aussicht genießen.

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage schätzen. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, Straßenbahn oder der Bahnhof – von hier aus erreichen Sie schnell und unkompliziert alle Ziele in und um Wien. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie flexibel und mobil bleiben.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. So haben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft, die Ihnen alles bietet, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie immer frische Lebensmittel zur Hand haben. Hier wird der Einkauf zum Vergnügen und Sie können sich entspannt zurücklehnen, während Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen.

Die Miete von nur 722,70 € macht diese Wohnung nicht nur attraktiv, sondern auch zu einer hervorragenden Investition in Ihre Lebensqualität. Erleben Sie den einzigartigen Charme von Wien und lassen Sie sich von diesem wundervollen Zuhause begeistern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Dachgeschosswohnung ist ein wahres Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap