

**++Erstbezug & voll möbliert++ Hochwertige City-Oase in
1070**



Objektnummer: 8247

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien, Neubau
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.800,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

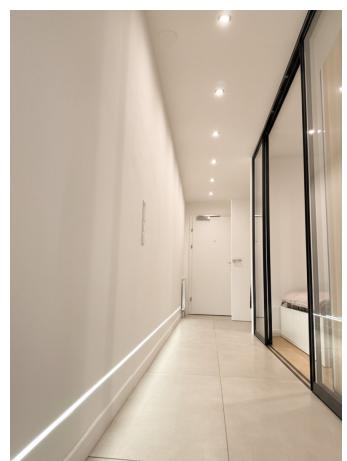


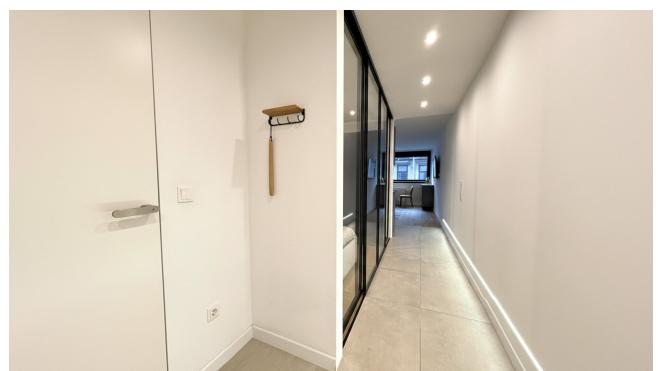
Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377

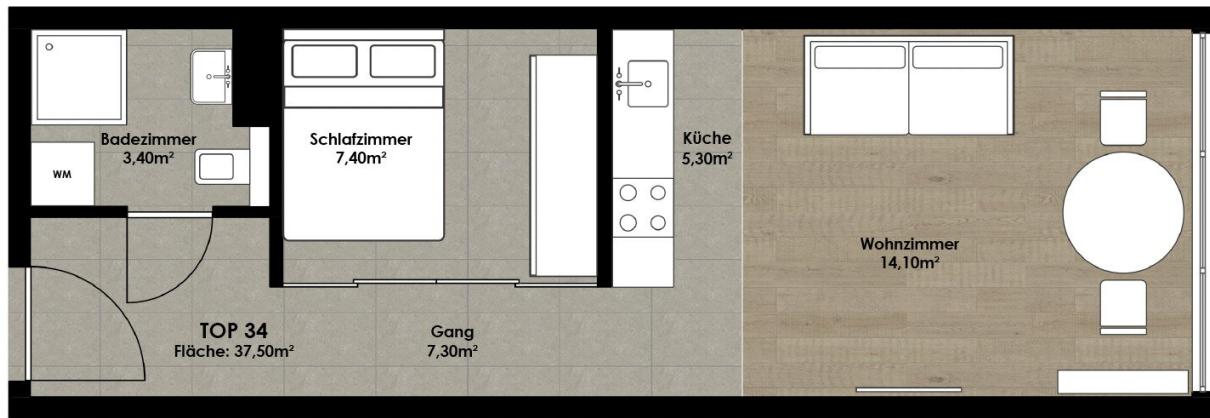












Objektbeschreibung

Move-in ready. Modern. Zentral.

++ ERSTBEZUG nach hochwertiger Renovierung++

Diese **geschmackvoll und hochwertig möblierte Citywohnung im begehrten 7. Bezirk** vereint modernes Design, durchdachten Komfort und eine hervorragende Innenstadtlage. Auf ca. **37,5 m²** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit **separatem Schlafzimmer**, hellem **Wohn-/Essbereich** samt **offener Küche** sowie einem **modern ausgestattetem Badezimmer**.

Hochwertige Parkettböden, große Fenster mit elektrischen Außenrollen und die stilvolle Möblierung schaffen ein modernes Wohngefühl, das überzeugt. Die Wohnung wird **voll möbliert übergeben** (inklusive Sofa, Tisch, Beistelltisch, Sessel, Teppich, Sideboard, TV, Bett, Kleiderschrank, Waschmaschine, Trockner, Kaffeemaschine und Geschirr).

Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Details zur Wohnung:

- **Wohnfläche:** 37,50 m²
- 3. Stock mit Lift
- **Raumaufteilung:** Vorräum, Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschine & Trockner
- Hochwertige Parkettböden
- Neuwertige "Schüco" Fenster mit elektrischer "Schlotterer" Außenrollo
- Zentralheizung
- **Betriebskosten inkl. Heizung:** € 246,- (bereits in der Gesamtmiete von € 1.800,-)

inkludiert)

Lage & Infrastruktur

Mitten in 1070 Wien gelegen, genießen Sie hier urbanes Leben auf kurzen Wegen: Cafès, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote befinden sich direkt vor der Tür.

Öffentliche Anbindung:

- **Ubahn U6 Burggasse/ Stadthalle:** ca.10 Gehminuten
- **Bus 48A Neustiftgasse/Kaiserstraße:** ca. 5 Gehminuten
- **Straßenbahn 49 Westbahnstraße/ Kaiserstraße:** ca. 5 Gehminuten

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Erleben Sie diese stilvolle Stadtwohnung am Besten persönlich und vereinbaren Sie noch heute einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**.

? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap