

**Exklusive 3-Zimmer-Terrassenwohnung in begehrter  
Ruhelage des 9. Bezirks !**



**Objektnummer: 3479/1699**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1090 Wien             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 108,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.200,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.840,03 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.167,28 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 306,82 €              |
| <b>USt.:</b>             | 32,72 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 676841543200  
H +43 676 841 543 200





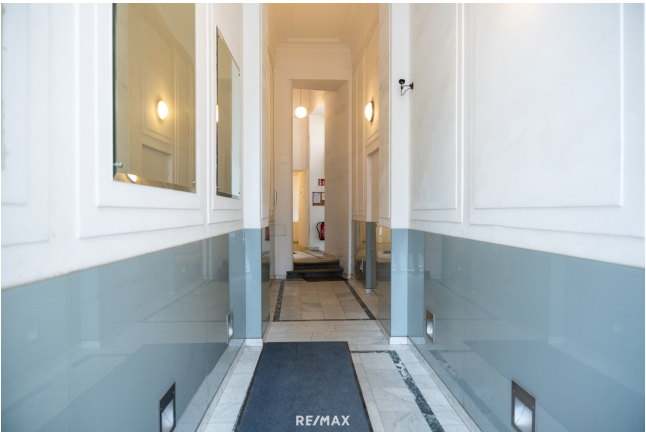














**RE/MAX**

**Trend**



# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!**

Diese bezaubernde Terrassenwohnung im 9. Bezirk bietet Ihnen nicht nur einen erstklassigen Wohnraum, sondern auch ein unvergleichliches Lebensgefühl in einer der kulturell reichsten Städte Europas. Mit einer großzügigen Fläche von 108 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten, großen Räumen mit viel Potenzial ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für Paare, Berufstätige oder all jene, die das urbane Leben lieben. Die großzügige Raumaufteilung eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt Ihren Wohnideen freien Lauf. Ein Klimagerät sorgt zudem auch an heißen Sommertagen für ein angenehm temperiertes Wohnklima.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit direktem Ausgang zur Terrasse – perfekt, um das Frühstück ins Freie zu verlegen oder Gäste bequem im Innen- und Außenbereich zu bewirten. Die Terrasse ist nicht nur ein Ort der Ruhe, sondern auch ideal für gesellige Abende mit Freunden oder romantische Dinner unter dem Sternenhimmel.

Das Badezimmer überzeugt mit Komfort und Funktionalität: Es ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der wertvollen Stauraum bietet.

## **Ausstattung & Umgebung:**

Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein! Mit U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln, die Sehenswürdigkeiten Wiens erkunden oder einfach nur einen Ausflug ins Umland planen möchten – Ihr neues Zuhause ist der perfekte Ausgangspunkt.

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, sodass Sie sich jederzeit um Ihre Gesundheit kümmern können. Für Familien mit Kindern sind Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv macht. Auch für die täglichen Besorgungen ist gesorgt: Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Umgebung, sodass Sie immer frische Lebensmittel und Backwaren zur Hand haben.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre des 9. Bezirks verzaubern! Hier treffen



urbanes Leben und traditionelle Wiener Gemütlichkeit aufeinander. Genießen Sie die Vielfalt an Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten, die diese lebendige Nachbarschaft zu bieten hat.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Wohnung könnte Ihr neues Zuhause werden – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen, entspannen und das Leben in vollen Zügen genießen können.

### **Anfragen & Besichtigungen:**

Um diese Wohnung zu mieten, ist unbedingt ein aufrechtes Beschäftigungsverhältnis (Lohnzettel der letzten 3 Monate) erforderlich. Studenten, ohne Einkommen, benötigen einen Bürgen.

Wir ersuchen um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit einem beigelegten Mieterprofil bearbeitet werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

For information in English, please do not hesitate to contact us!

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 <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **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