

**360 Grad Rundgang - Erstbezug nach Sanierung:
3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Süd-Loggia und
Weitblick im Gasometer - 85,5m², 6. Etage!**



Objektnummer: 2164/38

Eine Immobilie von CLMM Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Guglgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	85,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	1.499,27 €
Kaltmiete (netto)	1.149,99 €
Kaltmiete	1.362,97 €
Betriebskosten:	212,98 €
USt.:	136,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mathias Matis

CLMM Immobilien GmbH

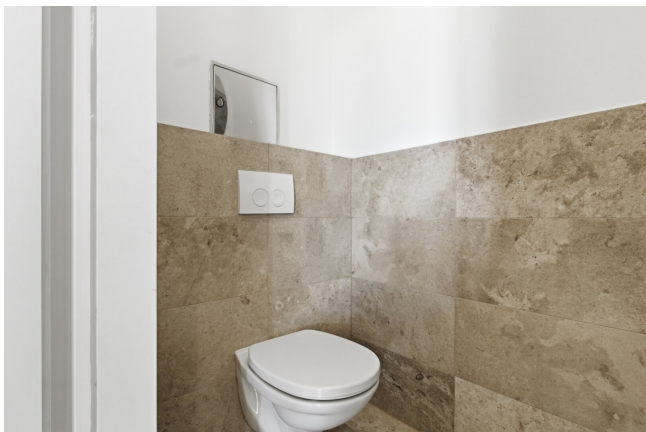






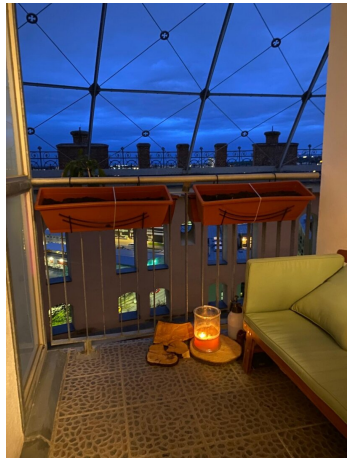






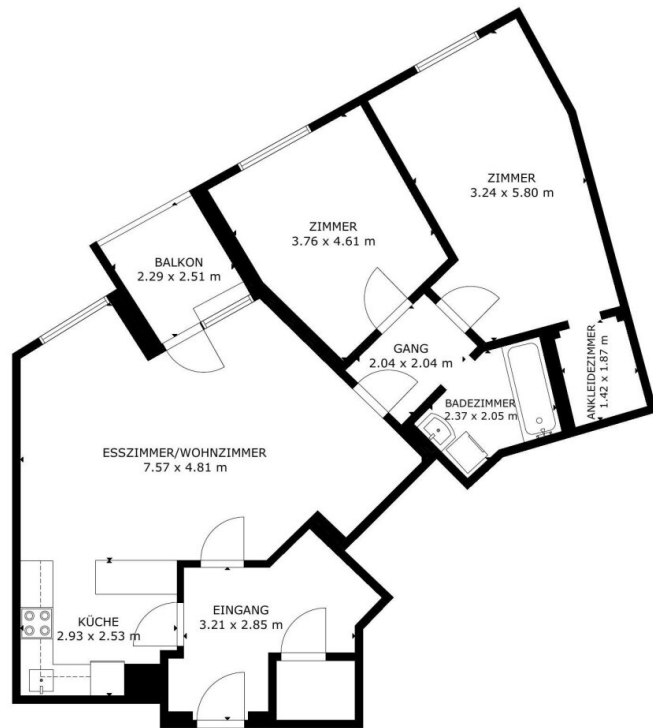






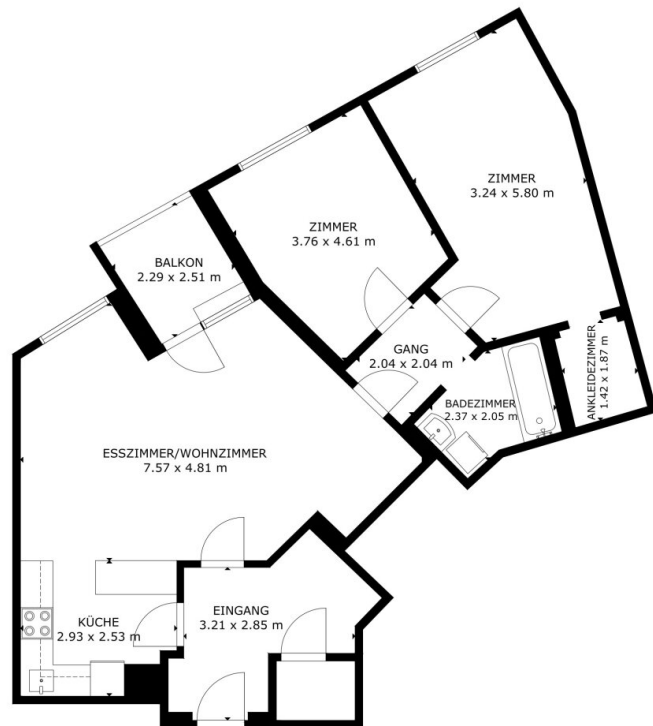






BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 86 m²
ERDGESCHOSS: 86 m²
ZONEN AUSSCHLIEBEN: BALKON: 4 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST WELFÄLLIG

ERDGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 86 m²
ERDGESCHOSS: 86 m²
ZONEN AUSSCHLIEßEN: BALKON: 4 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIelfÄLLIG

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

----- ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIESSLICH PER EMAIL AN OFFICE@CLMM.AT -----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Gasometer - Erstbezug! Diese neu sanierte Wohnung in der 6. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 85,5 m² (inkl. 4m² Loggia) höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung mit 3 hellen Zimmern. Ob als gemütliches Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer oder praktisches Arbeitszimmer – hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Ein großzügiges 5m² Kellerabteil im trockenen Keller steht ebenfalls zur Verfügung. Für sehr faire 72€ pro Monat kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

Besonders attraktiv ist die sonnige Loggia, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee mit Blick über die Stadt genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie jederzeit schnell und bequem unterwegs. Bus, U-Bahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe erreichbar, ebenso wie der Autobahnanschluss – ideal für Pendler und alle, die flexibel bleiben wollen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen. Ärzte, Apotheke und Klinik sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten – perfekt für Familien. Für Ihre Einkäufe stehen im Gebäudekomplex Supermärkte, Bäckereien, Fitnessstudio, Gastronomie, Kino und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie alles bequem zu Fuß erledigen können.

Die Bruttogesamtmiete von 1.499,00 € bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine so hochwertige und zentral gelegene Wohnung in Wien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

360 Grad Tour

<https://my.matterport.com/show/?m=2Yg2Kzg4oYK>

----- ANFRAGEN BITTE AUSSCHLIESSLICH PER EMAIL AN OFFICE@CLMM.AT -----

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap