

**EXKLUSIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TRAUMHAFTEM
BALKON IM HERZEN DES 2. BEZIRKS - INKL.
STELLPLATZ**



Objektnummer: 4802

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fanny-Mintz-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,89 m²
Nutzfläche:	106,91 m²
Gesamtfläche:	106,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,07 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.396,12 €
Kaltmiete (netto)	2.005,20 €
Kaltmiete	2.177,20 €
Betriebskosten:	172,00 €
USt.:	218,92 €
Provisionsangabe:	

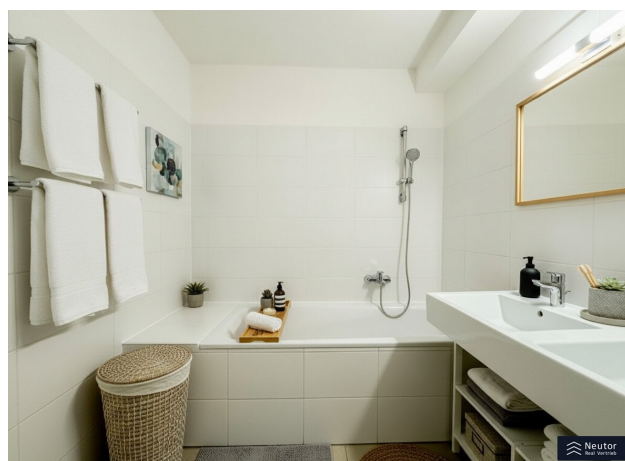
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

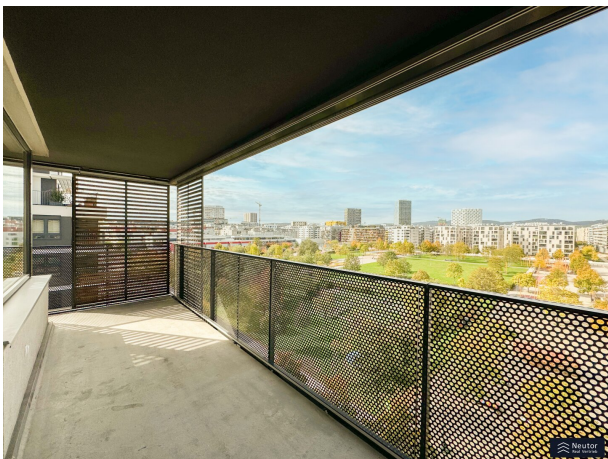
Ihr Ansprechpartner

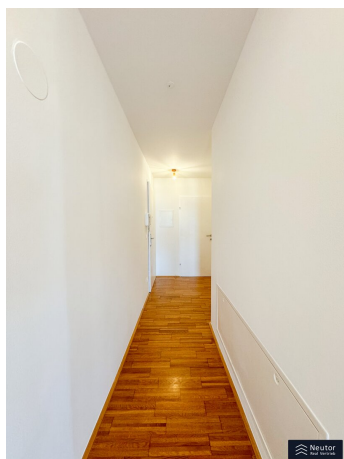
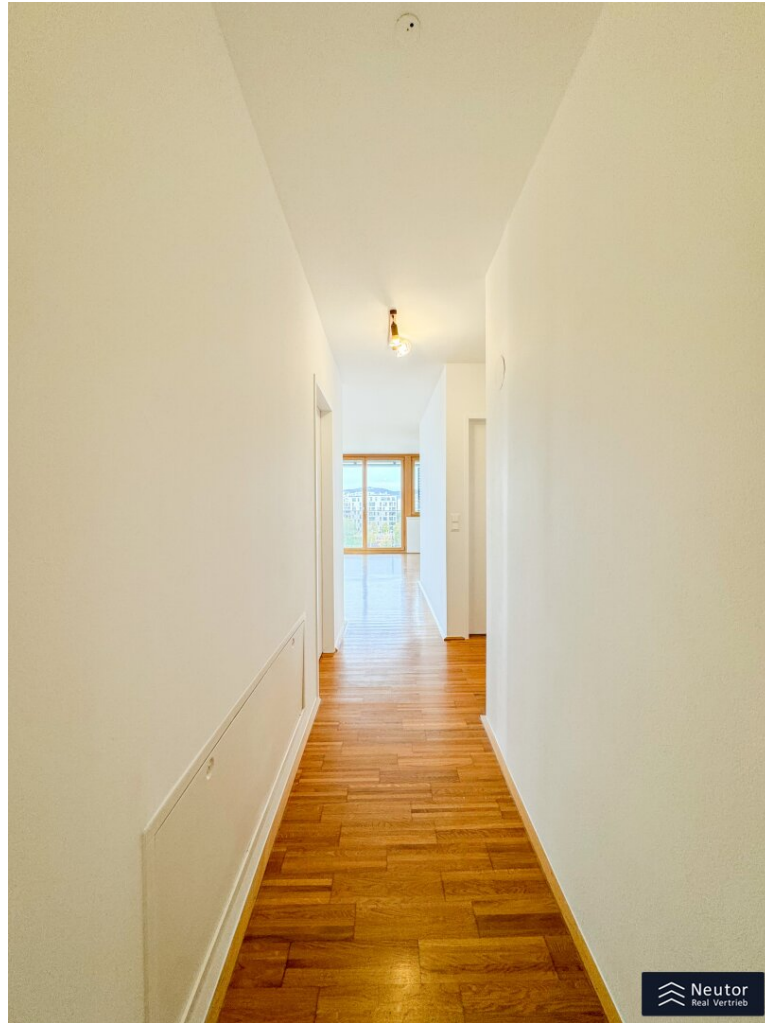
Melanie Ivancsics

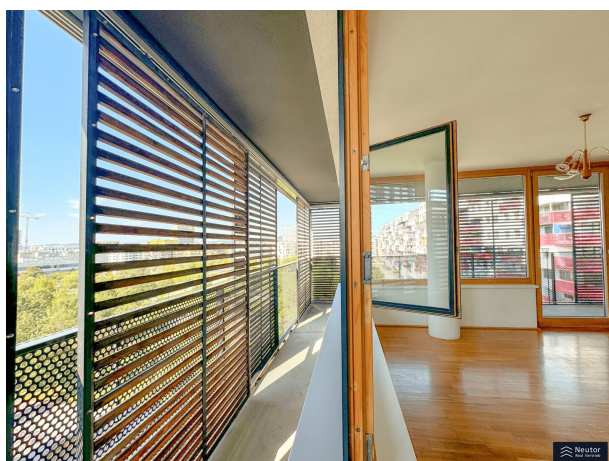
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

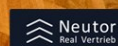
T +43 1 532 3730
H +4366488387556

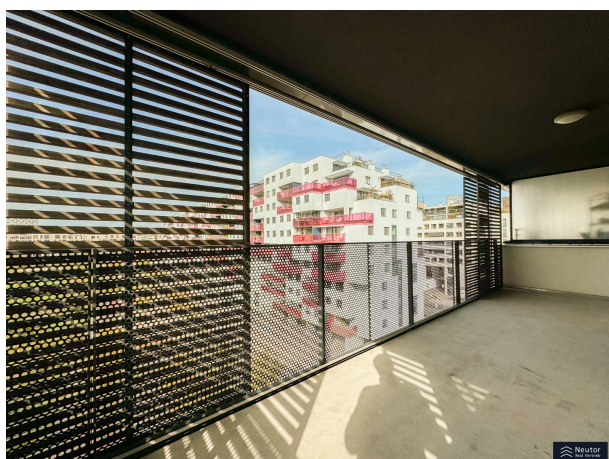


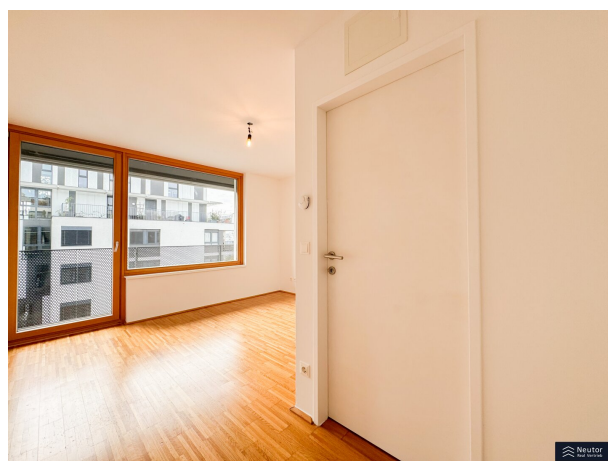






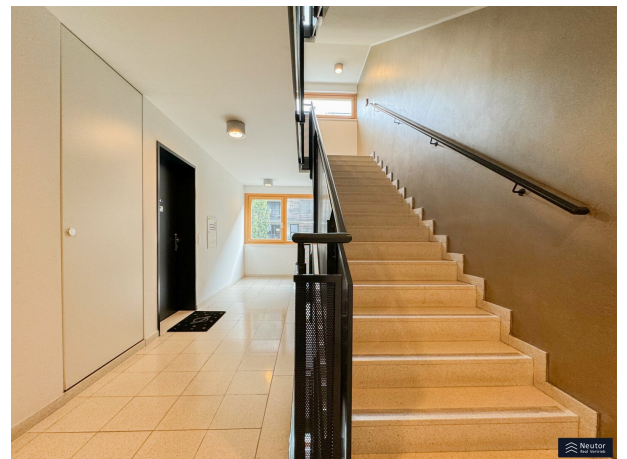




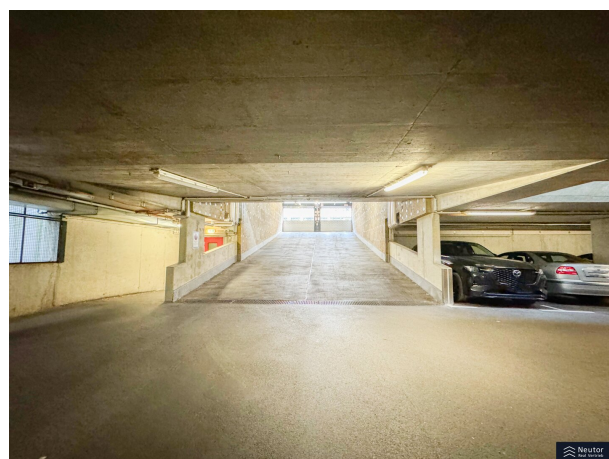
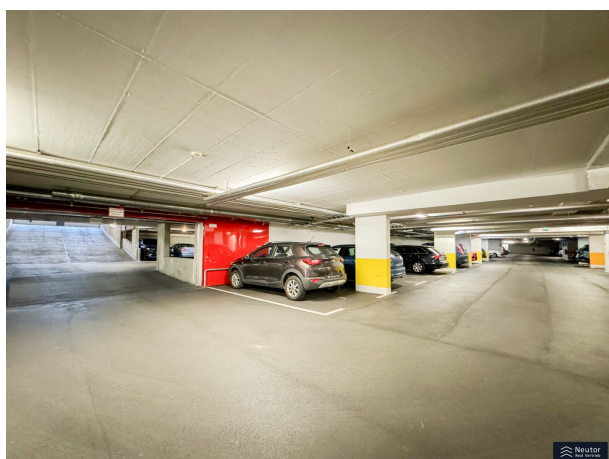


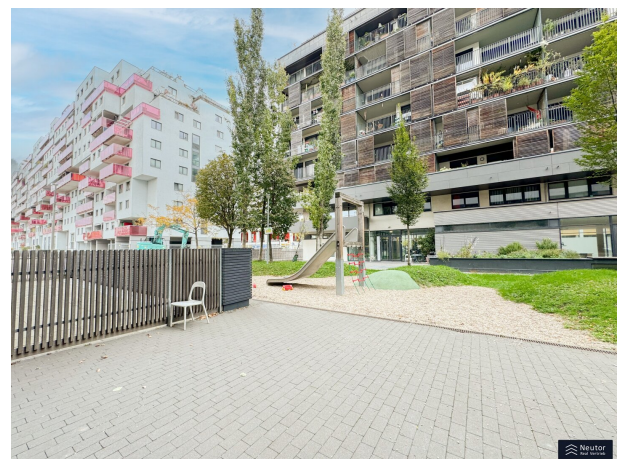
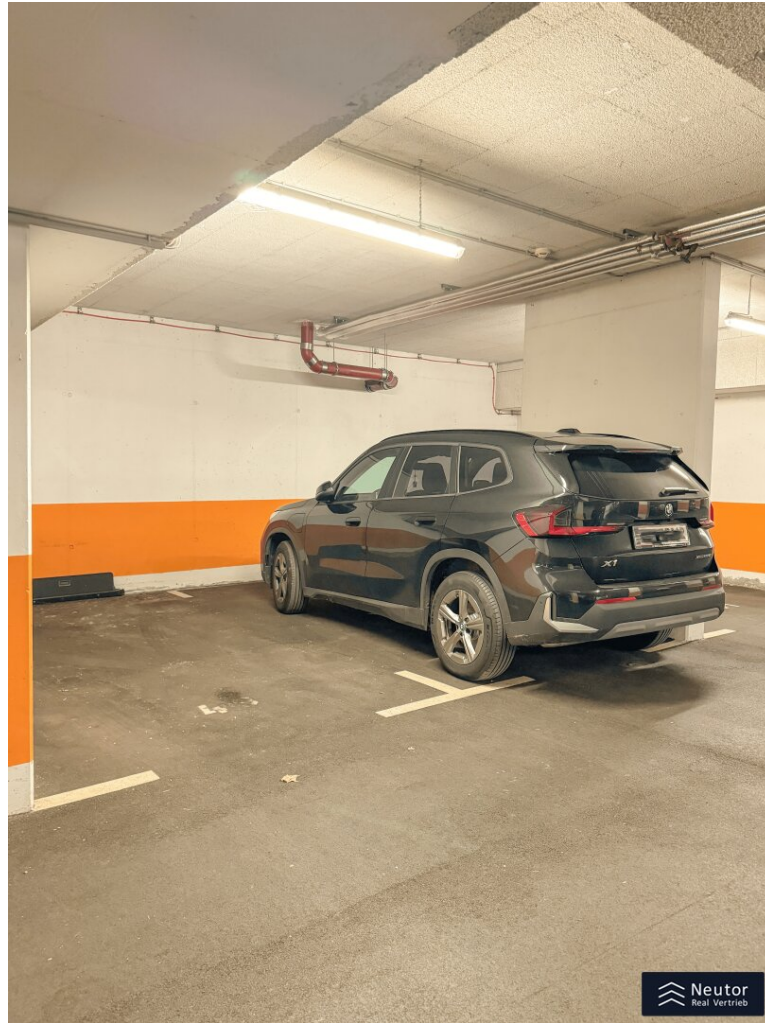












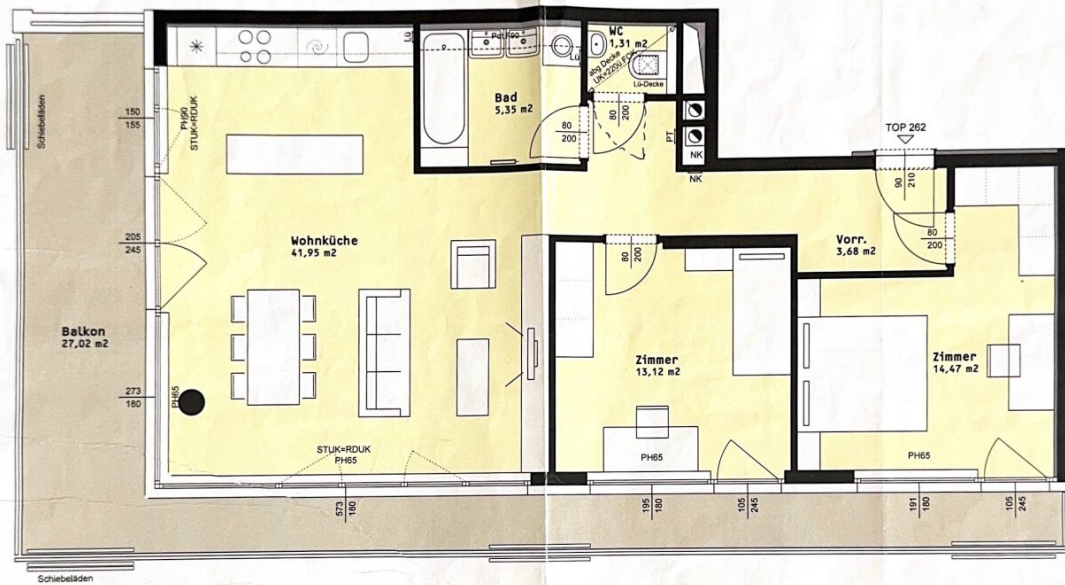




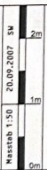
Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

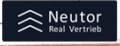
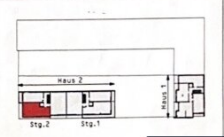


Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.
 Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrössen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
 Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung.
 Heizkörpersymbole sind nicht massgenau und definieren nur die Lage.
 Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



6. Stock

Wohnräume 79.89 m²
 SUMME 79.89 m²
 Balkon 27.02 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in dieser exklusiven 3-Zimmer-Wohnung im 2. Bezirk, die auf 79,89 m² Wohnfläche, einem 27,02 m² großen Balkon, einem Garagenstellplatz sowie einem Innenhof mit Kinderspielplatz alles bietet, was das urbane Leben komfortabel macht.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 79,89 m²

Balkon: ca. 27,02 m² - mit Wasseranschluss

Zimmer: 3

Küche: ja, offene Wohnküche inkl. Einbauküche

Bad: 1, mit Badewanne und Waschmaschine

WC: 1 - separat angelegt mit Handwaschbecken

Stock: 6. Etage

Fußbodenheizung: ja

Lift: ja

Kellerabteil: ja

Stellplatz: ja - Nr. 50

Beschreibung:

Diese stilvolle und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des begehrten 2. Bezirks besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 79,89 m² und einen beeindruckenden Balkon von 27,02 m² – ein Ort, der höchsten Wohnkomfort verspricht. Die Wohnung befindet sich in der 6. Etage eines gepflegten Gebäudes und ist bequem mit dem Lift zu erreichen.

Beim Eintreten werden Sie von einem weitläufigen Vorraum empfangen, von dem aus alle Zimmer zentral zugänglich sind. Die offene, helle Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum traumhaften Balkon. Mit seiner weitläufigen Fläche lädt dieser zu entspannten Stunden im Freien ein. Beide Schlafzimmer verfügen über ausreichend Platz, um seine eigene Wohlfühloase zu gestalten und ermöglicht ebenfalls den Zugang zum Balkon, was dem gesamten Wohnbereich eine besonders freundliche und offene Atmosphäre verleiht. Das elegant gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Waschmaschine ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Komfort notwendig ist. Das separate WC ist mit einem zusätzlichen Handwaschbecken versehen, was den praktischen Nutzen unterstreicht.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz, der bereits im Mietpreis enthalten ist. Darüber hinaus bietet ein eigenes Kellerabteil wertvollen zusätzlichen Stauraum. Im Gebäude stehen Ihnen außerdem ein Fahrradraum und ein Hobbyraum zur Verfügung. Der liebevoll gestaltete Innenhof mit einem Kinderspielplatz rundet das vielfältige Angebot ideal ab. Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügigen und gut durchdachten Räumlichkeiten, sondern auch durch ihre exzellente Lage und zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag besonders angenehm machen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Kosten:

Bruttomonatsmiete: € 2.396,12 inkl. Betriebskosten

Kaution: 3 BMM

Heizkostenkonto: € 140,59 inkl. gesetzlicher USt.

Warmwasserkostenkonto: € 38,54 inkl. gesetzlicher USt.

Wasser-Abwasserkonto: € 24,75 inkl. gesetzlicher USt.

Provision: keine

Garage: ja - Nr. 50 (im Mietpreis inkludiert)

Gesamtmiete: € 2.600,-

Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend des 2. Bezirks. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit nahegelegenen Bus- und U-Bahnlinien, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu umliegenden Bezirken ermöglichen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Grünflächen sind nicht weit entfernt, sodass Sie urbanes Leben mit Erholung ideal verbinden können.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap