

**Charmante 1-Zimmer-Wohnung in 1070 Wien – Top Lage,
gepflegt und mit Stadtblick!**



Objektnummer: 33838

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schottenfeldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,86 m ²
Nutzfläche:	56,86 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.047,25 €
Kaltmiete (netto)	711,25 €
Kaltmiete	863,64 €
Betriebskosten:	137,64 €
Heizkosten:	81,03 €
USt.:	102,58 €

Ihr Ansprechpartner

Niklas Brey

Friedrich Immobilienmanagement GmbH
Stolzenhalergasse 24
1080 Wien

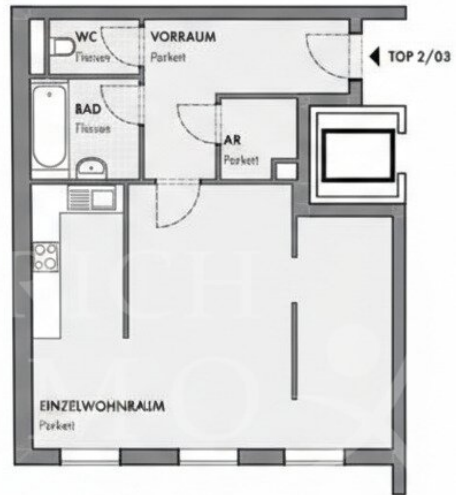
T +43 664 47 00 847

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine **hochwertig ausgestattete Mietwohnung** in einer der begehrtesten Lagen Wiens anbieten zu können. Diese Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses im 7. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur beliebten Mariahilferstraße.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über ca. 57m² eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort bietet. Sie umfasst folgende Räumlichkeiten:

- **Wohn-Ess-Küche:** Der offene Wohn- und Essbereich mit abgetrennter Küche schafft eine angenehme Atmosphäre für gesellige Abende und gemütliche Stunden. Die hochwertige Ausstattung und die modernen Geräte lassen keine Wünsche offen.
- **abgetrennter Schlafbereich:** Ein ruhiger Schlafraum, der ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel bietet, garantiert erholsame Nächte.
- **Vorzimmer:** Das geräumige Vorzimmer ist mit Platz für eine Garderobe
- **Badezimmer:** Das elegante Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss und einer praktischen Handtuchheizung ausgestattet.
- **Separates WC:** Ein getrenntes WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. In den Nassräumen finden Sie pflegeleichte und stilvolle Fliesen vor. Ein besonderes Highlight: Die Heizung ist in den Mietkosten inkludiert, was Ihnen zusätzliche Planungssicherheit bietet. In der Küche befindet sich eine neuwertige Küchenzeile welche über alle notwendigen Geräte für den alltäglichen Bedarf verfügt.

Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen Wiens, nur wenige Gehminuten von der Mariahilferstraße entfernt. Die Mariahilferstraße ist eine der bekanntesten Einkaufsstraßen der Stadt und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen, Restaurants und Cafés. Hier finden

Sie alles, was das Herz begehrt, von Mode und Accessoires bis hin zu kulinarischen Genüssen aus aller Welt.

Die Nähe zur Wiener Innenstadt und das vielfältige kulturelle Angebot machen die Lage besonders attraktiv. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Museen, Theater und Kinos. Der berühmte Naschmarkt ist ebenfalls leicht erreichbar und lädt zu kulinarischen Entdeckungsreisen ein.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen U3 (Zieglergasse und Neubaugasse) und U6 (Gumpendorfer Straße) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem gibt es zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, die Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt bringen.

- **U-Bahn:** Die U3 verbindet Sie direkt mit dem Stadtzentrum und weiteren wichtigen Knotenpunkten Wiens. Die U6 ermöglicht eine schnelle Verbindung in den Süden und Norden der Stadt.
- **Straßenbahn:** Die Linien 5, 6, 9, 18, 49 und 52 bieten eine ausgezeichnete Ergänzung zum U-Bahn-Netz und bringen Sie schnell an Ihr Ziel.
- **Bus:** Verschiedene Buslinien, darunter die 13A und 14A, gewährleisten eine bequeme Anbindung an nahegelegene Bezirke und Sehenswürdigkeiten.

Fazit:

Diese exklusive Wohnung in der Schottenfeldgasse 36-38 bietet Ihnen eine ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, hervorragender Lage und bester Verkehrsanbindung. Sie ist perfekt geeignet für Singles die das urbane Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten. Die ruhige Hoflage und die Nähe zur pulsierenden Mariahilferstraße machen dieses Mietobjekt besonders attraktiv. Die inkludierte Heizung sorgt für zusätzlichen Komfort und Planungssicherheit.

Kontaktieren Sie uns & überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie. Besichtigungstermin sind gerne auch am Wochenende möglich.

Bei weiteren Fragen oder Interesse steht Ihnen Herr Niklas Brey + 43 664 47 00 847 zur

Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage alle weiteren Informationen zu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap