

Zentral gelegene 2-Zimmer Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 5612/341

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	45,24 m ²
Nutzfläche:	49,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.335,00 €
Kaltmiete (netto)	1.051,29 €
Kaltmiete	1.209,40 €
Betriebskosten:	111,44 €
USt.:	125,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler













WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

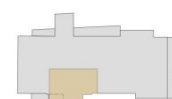
Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

*Charmante Mietwohnungen
in Trendbezirken.*

office@wi.immo
www.wi.immo

TOP 207
1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	207
01 Vorraum	4,48 m²
02 Bad/WC	7,21 m²
03 Wohnküche	20,74 m²
04 Zimmer	12,81 m²
Wohnräume	45,24 m²
05 Loggia	3,99 m²
Wohnnutzfläche	49,23 m²
06 Balkon	2,39 m²
Balkon	2,39 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0) 1 913 4135 10
office@wimmo



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m
M = 1:50 bei Format DIN A3



Planstand:
2024-07-04

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine topsanierte Wohnung im Erstbezug, die durch ihre moderne Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und elegante Details besticht. Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche, die einen großzügigen und einladenden Wohnbereich schafft – ideal für gemütliche Abende. Ein besonderes Highlight sind die schöne Loggia sowie der zusätzliche Balkon, die zum Entspannen einladen und den Wohnbereich harmonisch erweitern. Der Blick in den wunderschön gestalteten Innenhofgarten bietet eine angenehme Ruheoase mitten in der Stadt.

Das Badezimmer punktet mit einem Fenster, das den Raum mit natürlichem Licht füllt und das hochwertige Ambiente unterstreicht.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Die Wohnung verfügt über eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Bahnhof, S-Bahn, Zug- und Flughafenverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind die U1 sowie die Buslinie 13A schnell erreichbar, was eine optimale Mobilität innerhalb der Stadt garantiert.

Diese Wohnung vereint stilvolles Design, hochwertige Ausstattung und eine perfekte Lage – ideal für alle, die modernes und komfortables Wohnen in urbaner Umgebung suchen.

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden zusätzlich zur monatlichen Miete AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 70,20 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 39,01 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 14,18 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 7,09 zzgl. 10 % USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap