

**+++ WOHNEN IM BELIEBTEN 7. BEZIRK ++ Exklusive & Stilvolle sanierte 1-Zimmer Citywohnung mit Lift**



**Objektnummer: 8267**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1070 Wien,Neubau     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 42,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.200,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.200,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.200,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

T +43 664 44 99 377  
H +43 664 44 99 377

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





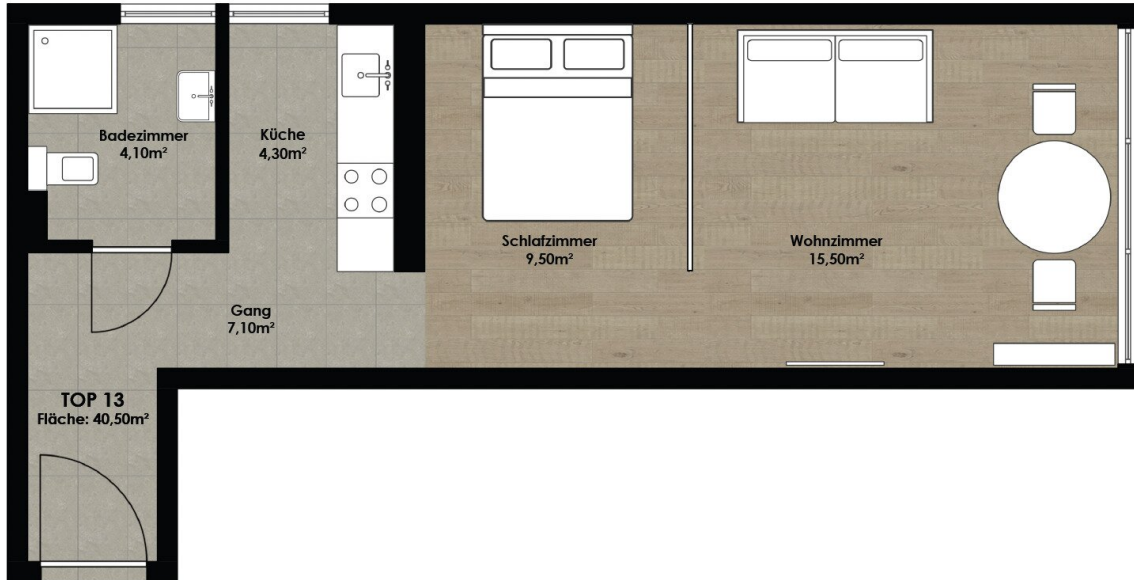














# Objektbeschreibung

## ++ ERSTBEZUG nach hochwertiger Renovierung ++

Diese moderne **1-Zimmerwohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup>** vereint durchdacht Raumlösung und hochwertigen Materialien zu einem stimmigen Wohnkonzept im begehrten 7. Bezirk.

Der Wohnbereich wird durch eine elegante **Glastrennwand** strukturiert und schafft so eine angenehme Trennung von Wohnen und Schlafen. Die **separate Küche mit Fenster** sorgt für optimale Belüftung und natürliches Licht, ein seltenes Plus bei Citywohnungen.

Im Badezimmer unterstreicht die hochwertige Ausstattung von Hansgrohe, Villeroy & Boch, Geberit und Duravit den gehobenen Qualitätsanspruch. Ein Steinwaschbecken, moderne Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss sowie ein Fenster zum Durchlüften runden den Komfort ab.

Hochwertige Parkettböden, neuwertige Fenster und **elektrische Außenrollos** unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Dank der **Top-Lage im 1070 Wien** mit hervorragender öffentlicher Anbindung liegt alles, was das Stadtleben ausmacht, direkt vor Ihrer Tür.

### Details zur Wohnung:

- ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Stock mit Lift
- Raumaufteilung: Vorraum, separate Küche mit Fenster, Wohnbereich mit Glastrennwand (separates Schlafzimmer)
- Badezimmer: Hochwertige Dusche, WC, Design-Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster zum Durchlüften
- Hochwertiger Parkettboden

- Neuwertige "Schüco" Fenster mit elektrischer Außenrollo
- **Betriebskosten inkl. Heizung: € 259,- (in der Gesamtmiete von € 1.200,- enthalten)**

### **Lage & Infrastruktur**

Mitten in 1070 Wien genießen Sie urbanes Leben auf kurzen Wegen: Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote befinden sich direkt vor der Tür.

- **Ubahn U6 Burggasse/ Stadthalle:** ca.10 Gehminuten
- **Bus 48A Neustiftgasse/Kaiserstraße:** ca. 5 Gehminuten
- **Straßenbahn 49 Westbahnstraße/ Kaiserstraße:** ca. 5 Gehminuten

*Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.*

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Erleben Sie diese stilvolle Citywohnung persönlich und vereinbaren Sie jetzt Ihren **unverbindlichen Besichtigungstermin**.

**? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Beste Grüße,

*Diana Müller*

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: [mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

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 <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap