

**City-Living auf Top-Niveau: Möbliert, modern & sofort  
bezugsfertig**



**Objektnummer: 8266**

**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>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.850,00 €
<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

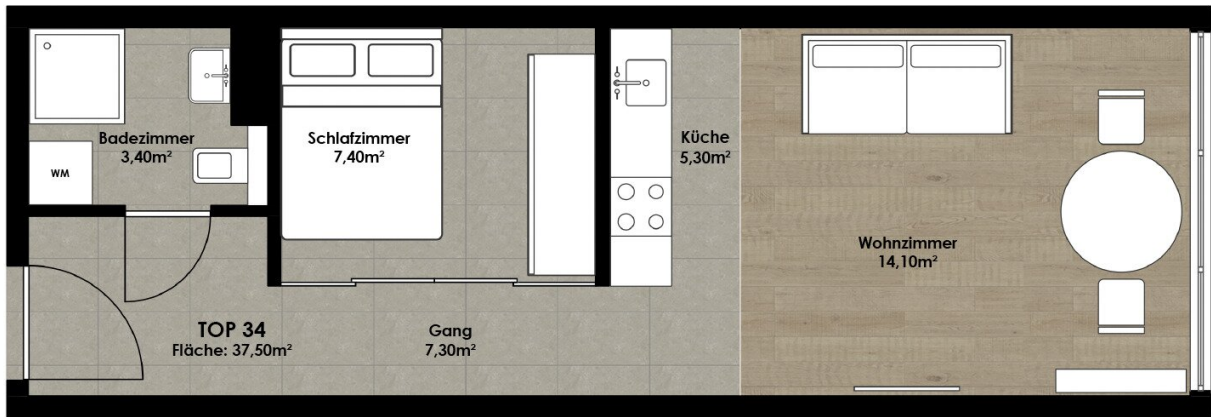












# Objektbeschreibung

**Move-in ready. Modern. Zentral.**

++ ERSTBEZUG nach hochwertiger Renovierung++

Diese **geschmackvoll und hochwertig möblierte Citywohnung im begehrten 7. Bezirk** vereint modernes Design, durchdachten Komfort und eine hervorragende Innenstadtlage. Auf ca. **37,5 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit **separatem Schlafzimmer**, hellem **Wohn-/Essbereich samt offener Küche** sowie einem **modern ausgestattetem Badezimmer**.

Hochwertige Parkettböden, große Fenster mit elektrischen Außenrollos und die stilvolle Möblierung schaffen ein modernes Wohngefühl, das überzeugt. Die Wohnung wird **voll möbliert übergeben** (inklusive Sofa, Tisch, Beistelltisch, Sessel, Teppich, Sideboard, TV, Bett, Kleiderschrank, Waschmaschine, Trockner, Kaffeemaschine und Geschirr).

**Einziehen, ankommen, wohlfühlen.**

**Details zur Wohnung:**

- **Wohnfläche:** 40,00 m<sup>2</sup>
- 3. Stock mit Lift
- **Raumaufteilung:** Vorraum, Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschine & Trockner
- Hochwertige Parkettböden
- Neuwertige "Schüco" Fenster mit elektrischer "Schlotterer" Außenrollo
- Zentralheizung
- **Betriebskosten inkl. Heizung: € 246,- (bereits in der Gesamtmiete von € 1.850,-**

inkludiert)

### Lage & Infrastruktur

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

### Öffentliche Anbindung:

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

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Erleben Sie diese stilvolle Stadtwohnung am Besten persönlich und vereinbaren Sie noch heute einen **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