

## **Viertel 2: Trabrennbahnausblick; Tischler-Meisterwerk!**



**Objektnummer: 6158**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	937,06 €
<b>Kaltmiete</b>	1.081,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,00 €
<b>Heizkosten:</b>	8,95 €
<b>USt.:</b>	109,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

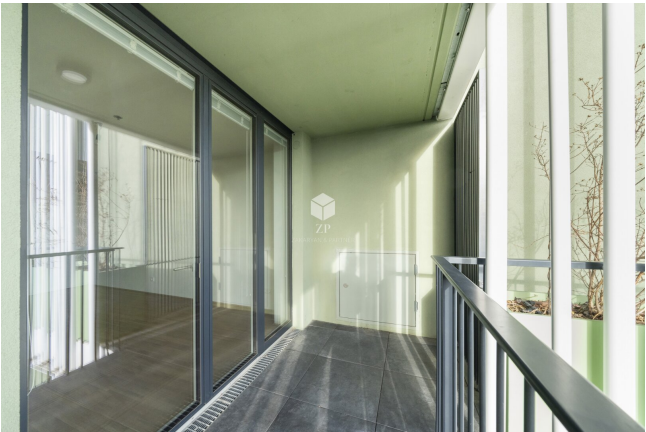
Vertragserrichtungskosten betragen € 180,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











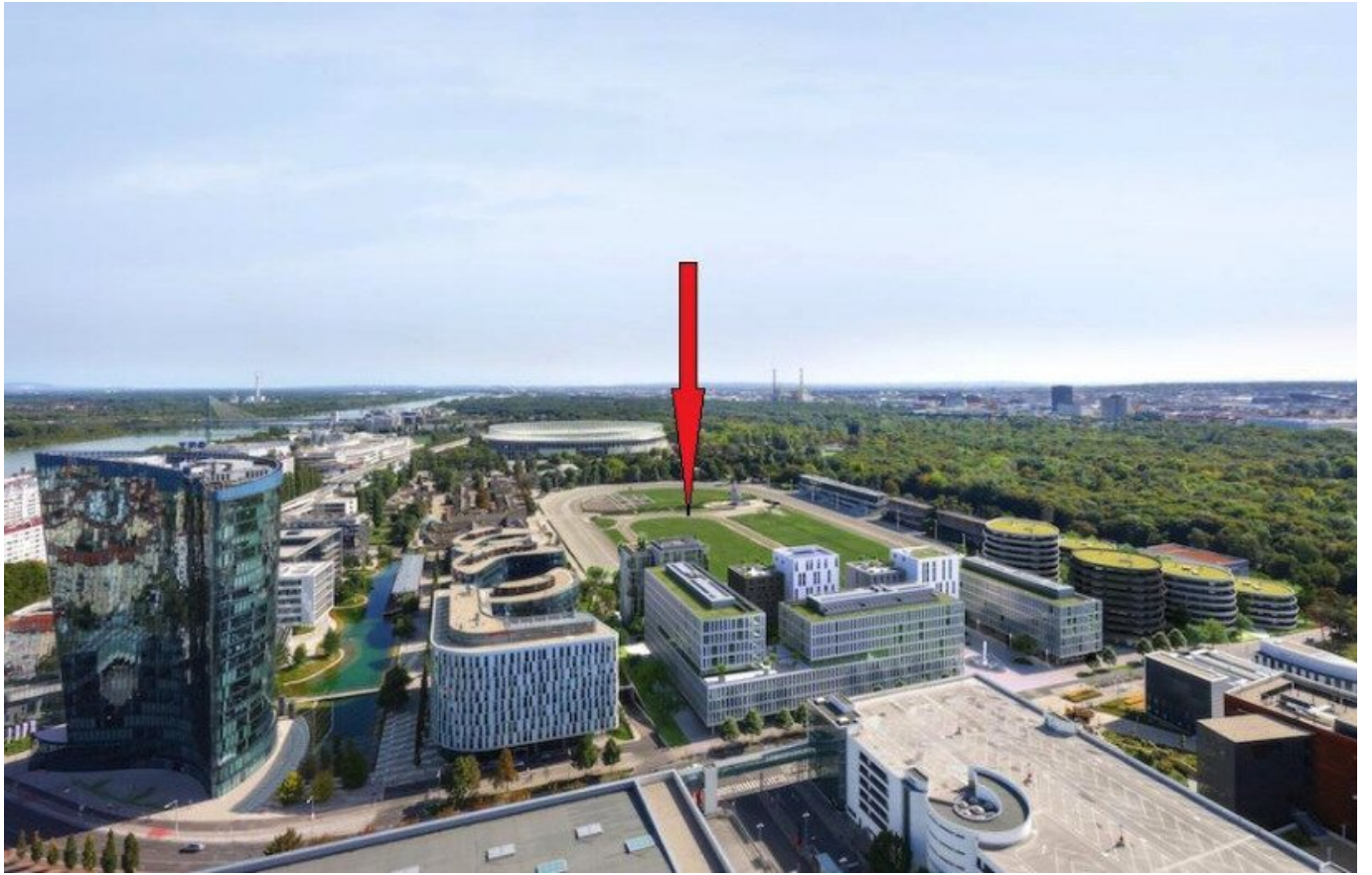












Wien



## VIERTEL ZWEI 2017

Das VIERTEL ZWEI liegt an einem außergewöhnlichen Standort. Direkt an Wiens größtem Park und gleichzeitig perfekt angebunden durch eine eigene U-Bahn-Station.

So schafft man es im VIERTEL ZWEI mitten im Grünen zu leben und zu arbeiten – und trotzdem in ein paar Minuten am Stephansplatz im Herzen Wiens zu sein.

VIERTEL  
ZWEI  
STATUS QUO

STUDIO  
ZWEI

MILESTONE

DENK  
DREI

RONDO

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in der neunten Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine fantastische Ostsonne, die den Raum morgens mit warmem Licht erstrahlen lässt. Mit einer Wohnfläche mit ca. 30 m<sup>2</sup> ist sie ideal für Singles oder Pendler.

Zu den Highlights:

- Einbauküche vom Tischler
- Absolute Ruhelage - trotz zentraler Lage völlige Entspannung
- Sehr hoch - 9 Etage - atemberaubender Ausblick
- Balkon
- Ost-Sonne
- Kellerabteil - zusätzlicher Stauraum
- Dorf-Feeling in der Stadt - Natur, frische Luft und Erholung direkt vor der Haustür
- Exzellente Anbindung durch die U2
- Der Grüne Prater lädt zu Spaziergängen, Jogging und Radfahren ein
- Miete inkl. Heizungskosten

Garage kann optional dazu gemietet werden.

Haustiere sind nicht erlaubt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen - eine Wohnung, die Stadtleben und Natur perfekt vereint!

Kontaktieren Sie uns noch heute!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap