

## **Preisreduktion !! Exklusive vollmöblierte Wohnung**



**Objektnummer: 223**

**Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,86 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Gesamtmiete</b>	1.352,29 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	940,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,26 €
<b>Heizkosten:</b>	45,00 €
<b>USt.:</b>	127,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

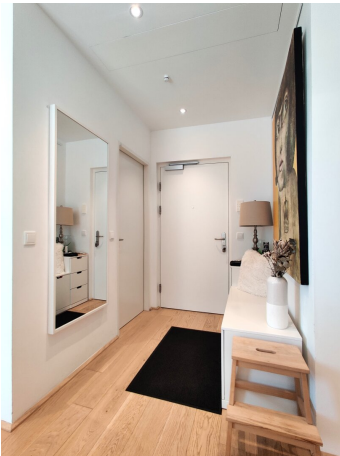
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marion Schaflechner**

AFS Immobilien Gmbh  
Gonzagagasse 17















## Objektbeschreibung

Die voll möblierte Wohnung befindet sich in einem Tower am Erste Bank Campus in der Canettistrasse.

Zwei geräumige Lifte bringen Sie in den vorletzten Stock (14. Stock) über den hellen Gang in Ihr neues Heim.

Die Wohnung besticht durch die hervorragende Raumaufteilung, einer großen Terrasse, die um die Wohnung geht und einen herrlichen Blick über ganz Wien!

Zu Beginn befindet man sich in einem kleinen Vorrumbereich, von dem man rechts in den kleinen aber sehr praktischen Abstellraum kommt. Er kann z.B. auch als Garderobe dienen.

Dahinter befindet sich die offene Küche mit alle notwendigen Geräten wie Kühlschrank, Herd, Backofen, Geschirrspüler etc.

Davor steht ein Tisch mit Stühlen, von dem man einen direkten Blick auf den Stephansdom genießen kann. Hier gibt es auch einen Ausgang auf die Terrasse, die rund um die Wohnung in einer L-Form führt.

Eine gemütliche ausziehbare Couch, ein Bücherregal und ein Arbeitsbereich runden diesen Wohnbereich ab; auch von hier gibt es einen eigenen Ausgang auf die Terrasse.

Lounge Möbel und Truhen zur Unterbringung der Lounge Pölster sowie Blumentröge befinden sich auf der Terrasse, auf der sich schöne Stunden nach einem arbeitssamen Tag verbringen und genießen lassen.

Angrenzend zum Wohn-Essbereich ist das Schlafzimmer mit einem exklusiven Box-Springbett (ca. 180x200m) und Einbauschränken. Auch hier gibt es einen Ausgang auf die Terrasse. Bei allen Terrassentüren gibt es elektrische Außenjalousien.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit einer klappbarer Glas-Duschwand, ein Waschbecken sowie Stauraum. Der Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer untergebracht. Eine separate Toilette mit Waschbecken gibt es nebenan.

Geheizt wird via Fernwärme mittels Fußbodenheizung sowie der Warm/Kühlanlage in den jeweiligen Räumen (Schlafzimmer und Wohn-Essbereich).

Die Raumhöhe der Wohnung beträgt fast 3 Meter!

Das Haus verfügt über viele Vorteile; einer davon ist die zentrale Lage - in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof sowie zu U-Bahnen, Straßenbahnen sowie Bussen, die Sie überall dorthin

transportieren, wohin man möchte. Eine weitere Besonderheit ist der eigene Fitness-Raum sowie der Gemeinschaftsraum, die nur den Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen.

Eine Kautions von 4 Brutto-Monatsmieten von insgesamt € 5.500,-- wird gewünscht.

Das Mietverhältnis ist befristet auf zu Beginn mit 3 Jahren und kann bei Bedarf gerne verlängert werden.

Wenn Sie Gefallen an der Wohnung finden, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Wir zeigen Ihnen die Wohnung gerne.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap