

## **RUHIG & SONNIG - Pärchenwohnung in sehr guter Lage**



**Objektnummer: 3552**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Gesamtmiete</b>	1.050,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	954,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,52 €
<b>USt.:</b>	95,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Schwaiger**

APS Immobilien GmbH



**LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG**  
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim  
 Immobilienkauf die Grundbucheintragsgebühr!



**ovi** Österreichischer Verband der Immobilienmakler  
 Mitglied der Immobilienmakler Österreich

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

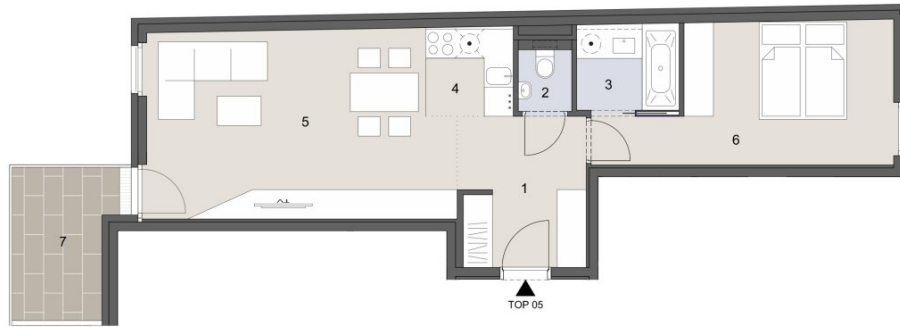
**45**  
 JAHREN







four  
real



04. FEB. 2016 UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INSBESONDERE INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.  
DIE MÖBLIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.



TOP 05 1.OG

WNFL.: 54,97 m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,41 m<sup>2</sup>

- 1 VORRAUM
- 2 WC
- 3 BAD
- 4 KOCHNISCH
- 5 WOHNZIMMER
- 6 ZIMMER
- 7 BALKON



ÜBERSICHT GRUNDRISS



ÜBERSICHT SCHNITT

- PARKETT
- FLIESEN
- TERRASSENPLATTEN
- RASEN

WWW . HOT-ARCHITEKTUR . AT

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit hofseitigem Balkon. Sie liegt im 1. Liftstock eines 2019 fertiggestellten Neubaus. Über das zentrale Vorzimmer gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Außerdem ist das Schlafzimmer, das Bad mit Walk-In Dusche und das separate WC über das Vorzimmer zu erreichen. Die sonnige Wohnung, welche durch ihre ideale Raumaufteilung glänzt, verfügt über Parkettböden, eine Fußbodenheizung und außenliegende elektrische Sonnenschutzjalousien. Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Sie kann ab 01.08.2026 bezogen werden und wird vorerst auf drei Jahre befristet vermietet.

### Die nächsten Schritte zu Ihrer Besichtigung:

1. Sehen Sie sich die **Bilder** bzw. den **360° Rundgang** an.
2. Ihnen gefällt das Gesehene? Senden Sie uns eine Anfrage - Sie erhalten ein automatisches Mail von uns.
3. Klicken Sie "**Weiter zum Immobilienangebot**" und überprüfen Sie bitte Ihre Kontaktdaten.
4. Klicken Sie auf "**Besichtigung anfragen**" - wir melden uns werktags innerhalb von 24 Stunden bei Ihnen.

**Unser Service** endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

***If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap