

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und  
hochwertiger Ausstattung in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 6458**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Gesamtmiete</b>	2.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.804,17 €
<b>Kaltmiete</b>	2.199,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	394,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

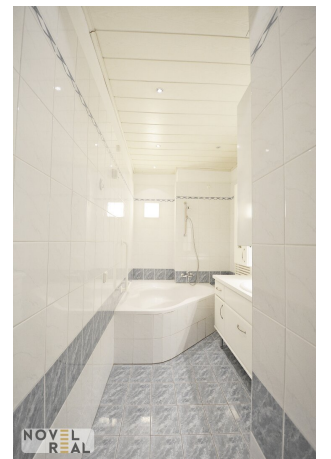
### Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

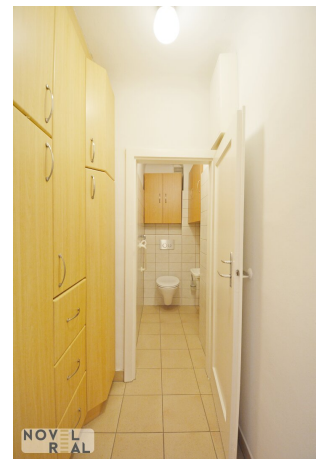
T +43 660 3285843  
H +43 660 3285843

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















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1040 Wien! Diese entzückende Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 120m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit 4 geräumigen Zimmern 2 Küchen und 2 Balkonen bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von dem großzügigen Vorraum begeistert sein.

Die Einbauküche ist der Traum eines jeden Hobbykochs. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Gäste beeindrucken.

Das Badezimmer ist mit einer großen Eckbadewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Das Masterbedroom welches angrenzend zum Wohnbereich liegt verfügt zudem über einen sehr großzügigen Walk-in closet. Die 2 Balkone, eine Hofseitig ausgerichtet und eine in die leise Einbahnstraße runden das Angebot ab.

Für die Fahrradfahrer stehen im Innenhof Stellplätze zur Verfügung.

Neben dem Komfort und der Ausstattung der Wohnung bietet auch die Lage zahlreiche Vorteile. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist die Wohnung ideal gelegen, da sich in der Umgebung Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen befinden.

Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, denn in der Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Auch der Einkauf wird zum Vergnügen, denn Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Die Wohnung ist gegenwärtig noch bis Ende Juni befristet vermietet.**

Verpassen Sie nicht die Chance, in dieser traumhaften Wohnung in zentraler Lage von Wien zu leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorzügen, die dieses Objekt zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap