

## MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARAGE



**Objektnummer: 960/75060**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien, Landstraße                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,67 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,82                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.568,88 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.340,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.529,89 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 141,89 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 38,99 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

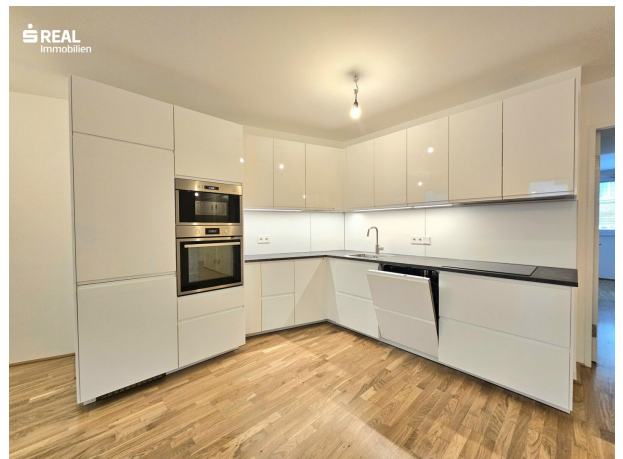
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

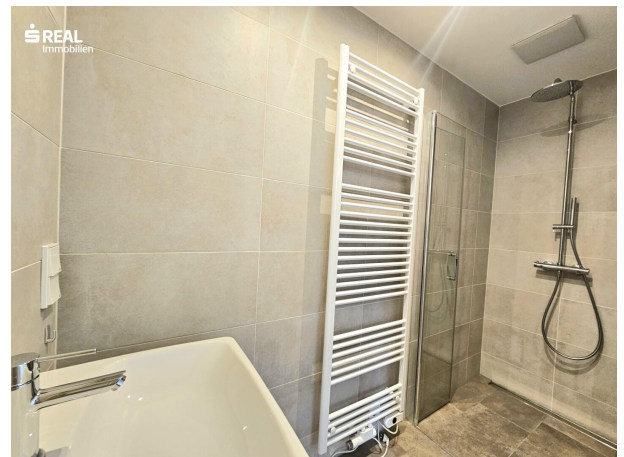
## Ihr Ansprechpartner

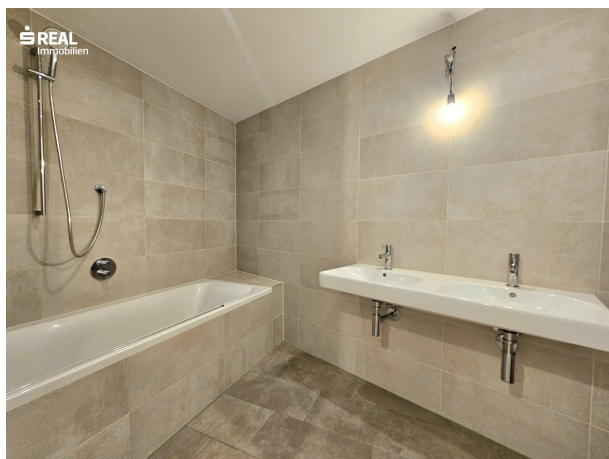


**Paul Tibaj**

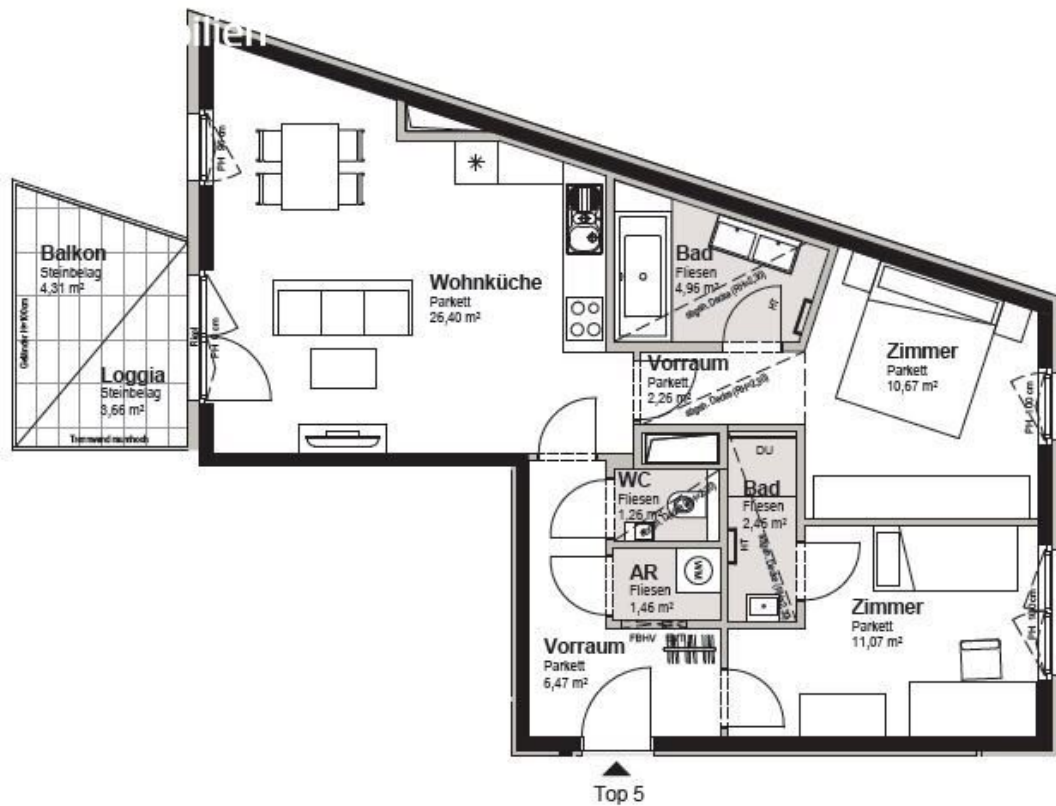
s REAL Wien - Zentrale

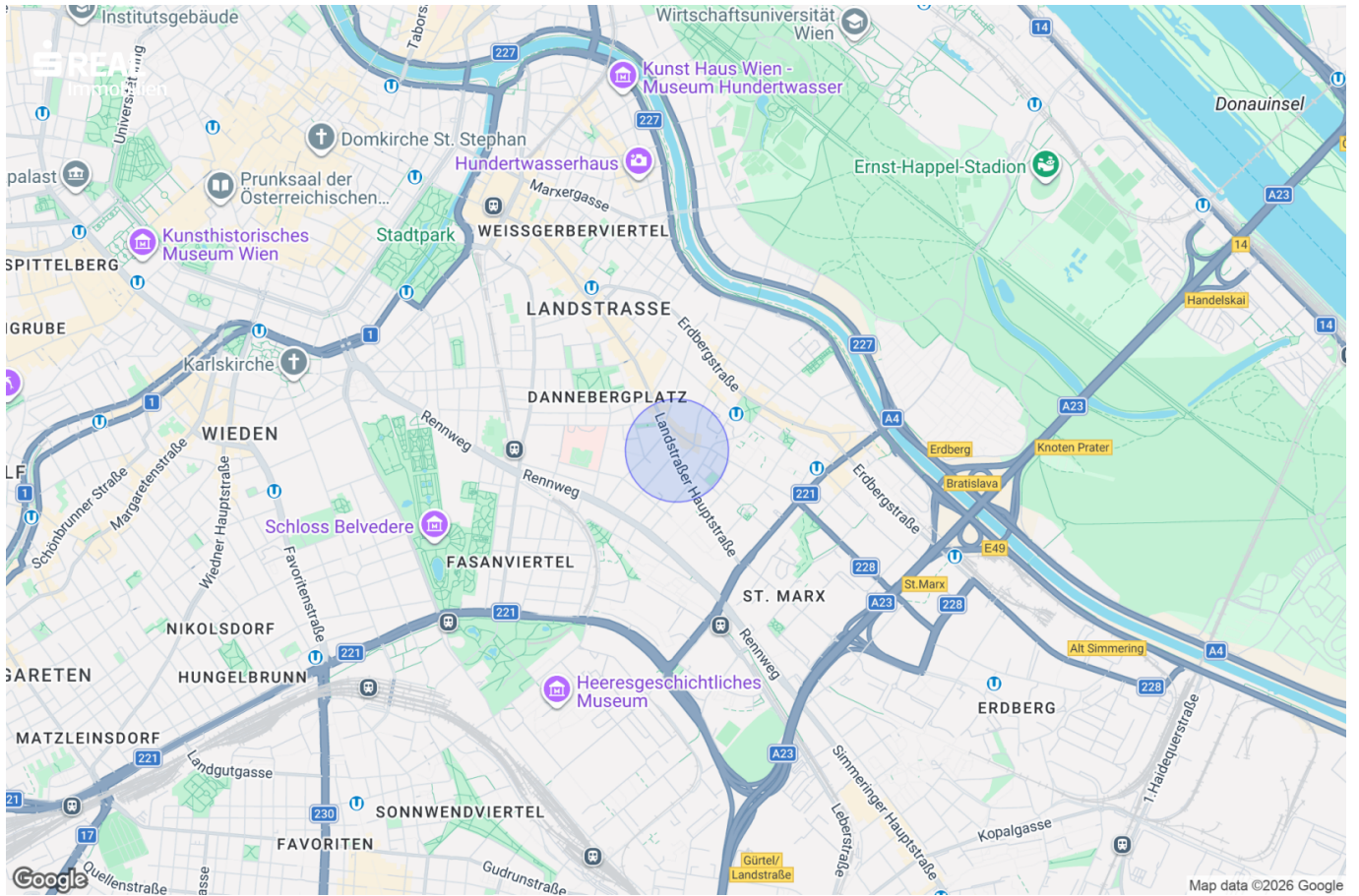












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses in beehrter und zugleich ruhiger Lage des 3. Bezirks.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Anbindung. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum geräumigen Balkon – ideal zum Entspannen, Essen im Freien oder für gesellige Abende.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 2 separat begehbbare Schlafzimmer
- 2 moderne Badezimmer, jeweils direkt an ein Schlafzimmer angeschlossen (En-Suite)
- 1 WC
- 1 praktischer Abstellraum
- Großer Balkon

Die Bruttomiete inkl. Garage beträgt EUR 1.568,88.

Die aktuelle Vorschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt EUR 116,98 (in der Bruttomiete nicht enthalten)

### Highlights auf einen Blick

- ? Ruhige Wohnlage in einer Seitengasse
- ? Nur wenige Gehminuten zur U3 Kardinal-Nagl-Platz
- ? Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- ? Hochwertige Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen
- ? Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- ? Elektrische Außenbeschattung mittels Raffstores

### Ausstattung

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und zeitloses Design gelegt. Edle Parkettböden in Eiche, moderne Fliesen, hochwertige Sanitärausstattung sowie eine Fußbodenheizung sorgen für ein komfortables Wohngefühl auf hohem Niveau. Die Badezimmer verfügen über moderne Duschen bzw. Badewannen und hochwertige Armaturen.

### Lage



Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Wohnlage nahe der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, ruhiger Wohnatmosphäre und hochwertiger Ausstattung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <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 <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.