

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Attemsgasse



**Objektnummer: 6978**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,05 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. Betriebskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



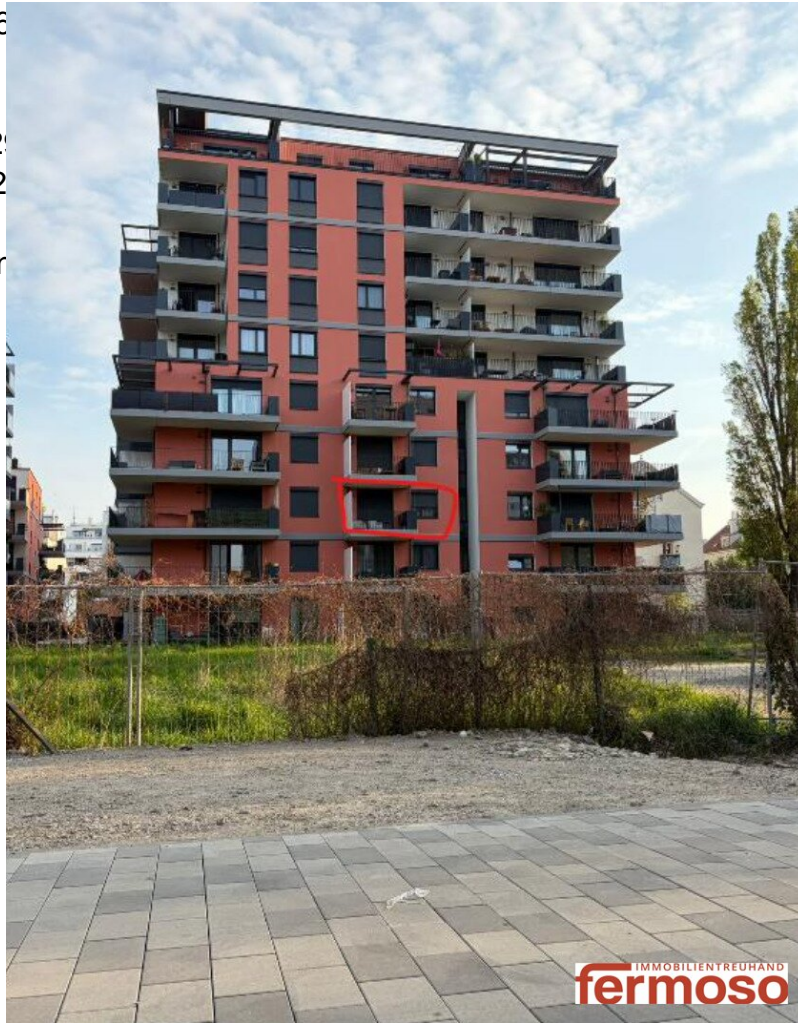
**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

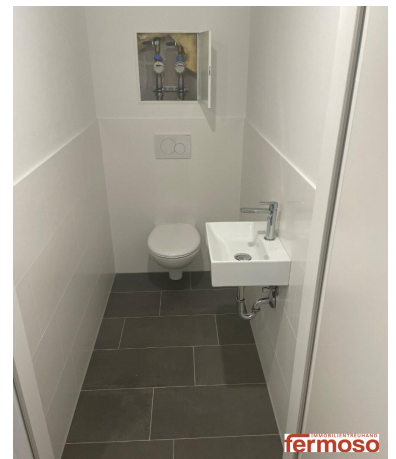
Erdbergstraße 52-6  
1030 Wien

T +43 676 9261 52  
H +43 676 9261 52

Gerne stehe ich Ihr  
Verfügung.









## Objektbeschreibung

### Liebe Interessentin, lieber Interessent,

im beliebten **22. Wiener Gemeindebezirk** erwartet Sie diese moderne und durchdacht geplante **2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** mit ca. **53,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem gemütlichen **Balkon mit ca. 6,40 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Der großzügige Wohn- und Essbereich schafft gemeinsam mit der offenen Küche ein angenehmes und modernes Wohngefühl.

### ? Raumaufteilung

- **Wohnküche:** ca. 23,21 m<sup>2</sup> – heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- **Zimmer:** ca. 10,59 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice
- **Weiteres Zimmer/Bereich:** ca. 6,76 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar
- **Badezimmer:** ca. 4,60 m<sup>2</sup> – modern ausgestattet
- **Separates WC:** ca. 1,78 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 3,59 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 2,52 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Stauraum
- **Balkon:** ca. 6,40 m<sup>2</sup> – perfekte Freifläche zum Entspannen

### ? Highlights der Wohnung

- Moderne Neubauwohnung
- Großzügige Wohnküche
- Balkon mit angenehmer Freifläche
- Helle Wohnräume
- Praktischer Abstellraum
- Moderne Raumaufteilung
- Ideal für Eigennutzer oder Anleger

## **? Lage – Attemsgasse / 1220 Wien**

Die Lage im 22. Bezirk bietet eine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Donauinsel und zahlreiche Grünflächen bieten zusätzlichen Freizeitwert und machen die Umgebung besonders attraktiv.

### **? Kontakt:**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.

**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://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap