

**\*HOCHMODERNE WOHNUNG\* mit LOGGIA in ZENTRALER LAGE**



**Objektnummer: 2449**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete</b>	899,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Schwindel**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien





**FINANZIERUNG**  
clever planen! 

Jetzt noch die **BESTEN**  
**KREDIT-KONDITIONEN\***   
sichern!



**Zödi**  
IMMOBILIEN

... What else?

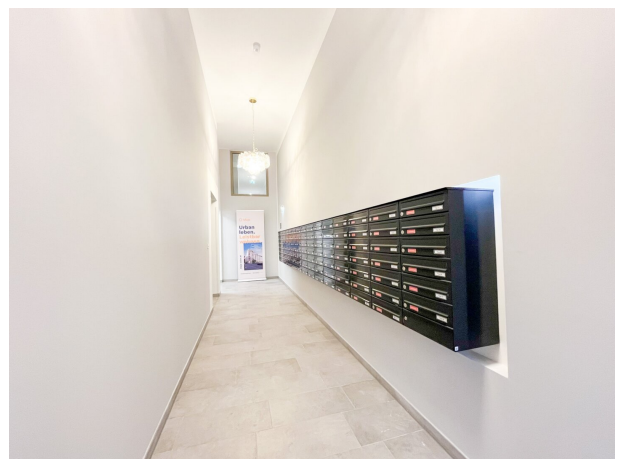


Designed for  
what's **next.**



#deinsmarterpartner









ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

**TIPPGEBER**

**PROVISION**

**25% DER  
GESAMTPROVISION  
SICHERN \***

SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN

**Office@Zoedi-Immobilien.at**

\*TERMS AND CONDITIONS APPLY  
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH  
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1  
1180 WIEN  
[www.zoedi-Immobilien.at](http://www.zoedi-Immobilien.at)





PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN



**TÜR 45 / 2. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 37,59 m<sup>2</sup>

Loggiafläche: ca. 4,35 m<sup>2</sup>



**bauwerk** & Partner  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße  
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d  
www.bauwerk.tirol | wien@bauwerk.tirol | T. 0512.284338

## Objektbeschreibung

**HOCHMODERN AUSGESTATTET ... WOHNEN mit LOGGIA in TOP LAGE WIENS**

---

**Perfekt für Singles und junge Paare**

---

**!!!TOP-LAGE + HERRLICHE LOGGIA!!!**

Zur **Vermietung** gelangt eine **wunderschöne Neubauwohnung in Toplage mit seltener Freifläche.**

Die **Wohnung** hat **ca. 38qm WFL** und **ca. 5qm LOGGIA** liegt im **2. Liftstock** und verfügt über einen **Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer** sowie eine **Küchennische.**

**Die HARD FACTS auf einen Blick:**

- TOP-LAGE
- LOGGIA
- Modernes Bad
- Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige nagelneue Einbauküche
- Herrliche Dachterrasse mit Fernblick

## **"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"**

Ihre **VORTEILE** auf einen Blick:

- **Tolle Lage** und **verkehrstechnische Anbindung in ZENTRALER LAGE**
- **Hervorragende Raumaufteilung mit einer Freifläche...EINZIEHEN und WOHLFÜHLEN**
- **Hell, modern und energieeffizient**

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

**Bitte bringen Sie folgende Unterlagen mit:**

- Ausweis
- die letzten 3 Gehaltszettel (Studenten benötigen Bürgschaft der Eltern)
- Gute Laune ;-)

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 <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap