

**Wohnen an der Grenze zum 1. Bezirk | Moderne  
3-Zimmer-Wohnung | Garage inkl. | Loggia**



**Objektnummer: 1945/2567**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2016                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,13 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,86                           |
| Gesamtmiete                   | 2.800,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 2.278,69 €                       |
| Kaltmiete                     | 2.549,09 €                       |
| Betriebskosten:               | 230,40 €                         |
| USt.:                         | 250,91 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

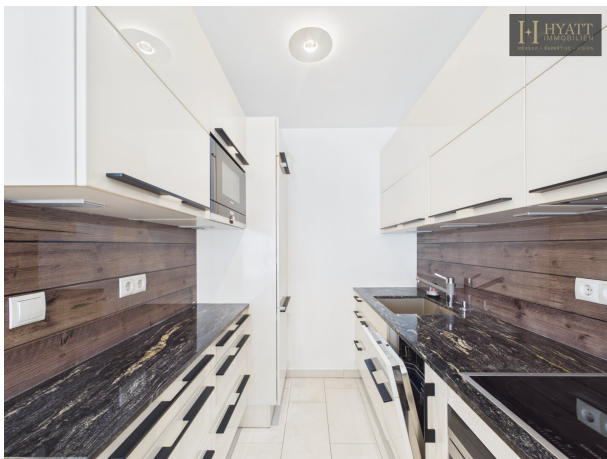
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



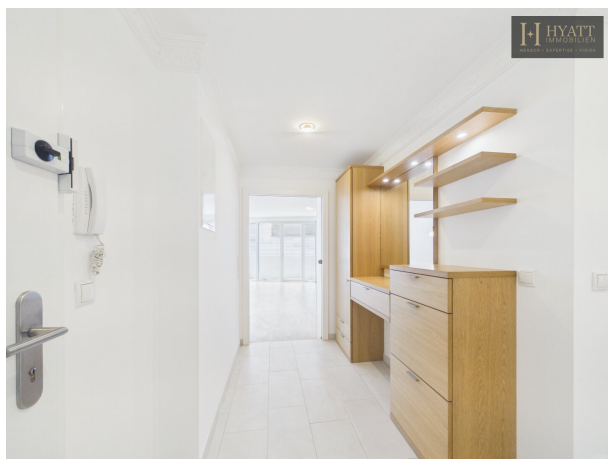
**Sia Hyatt**

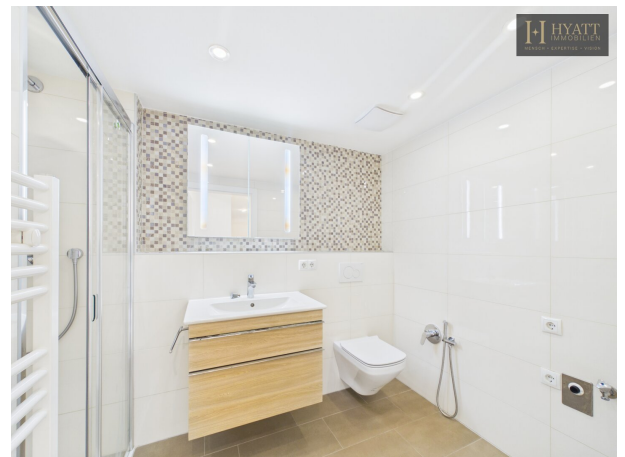
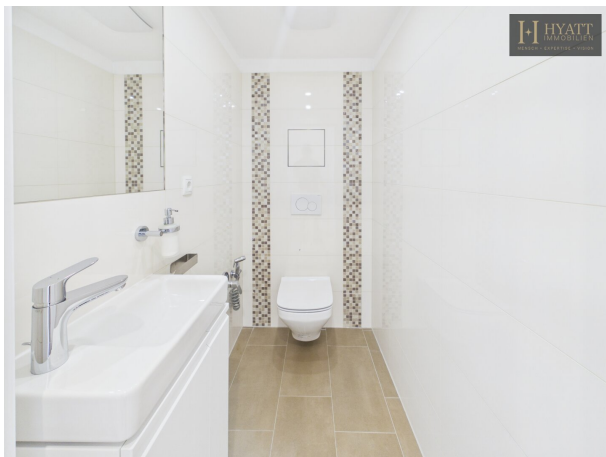
Hyatt Immobilien GmbH

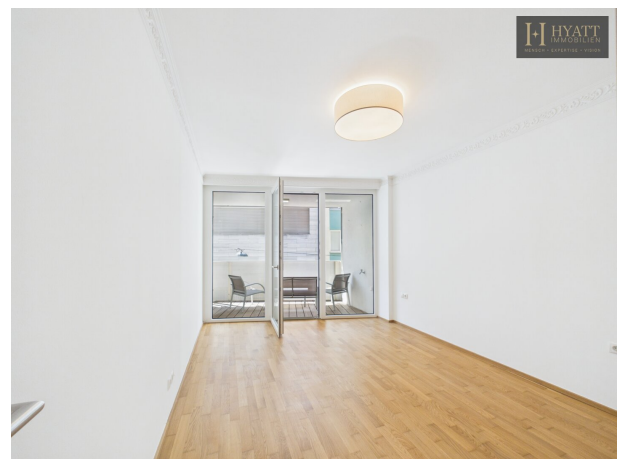
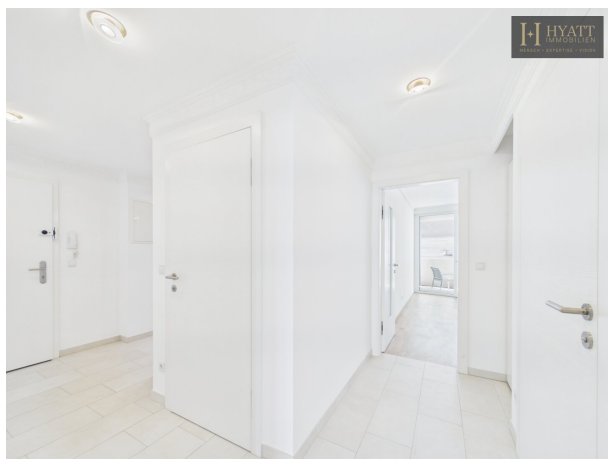




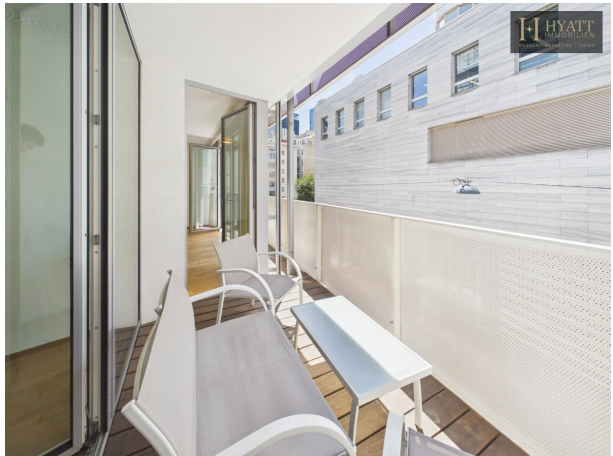




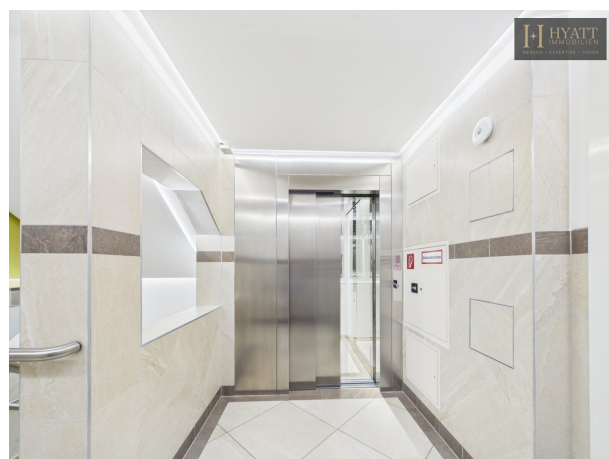
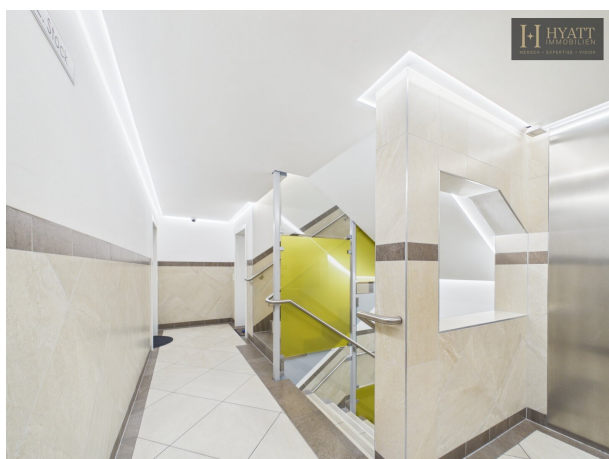


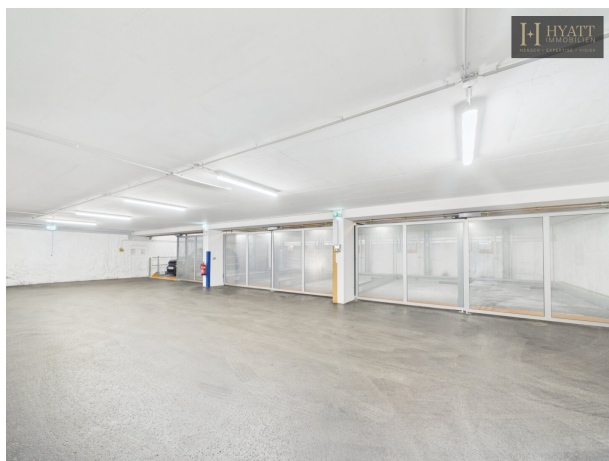




















Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
90.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines modernen und gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihre stilvolle Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 35 m<sup>2</sup>. Die offene, hochwertig ausgestattete Einbauküche mit eleganter Natursteinarbeitsplatte fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet viel Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Von den Wohnräumen aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche und hochwertige Sanitärausstattung. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Edle Parkettböden, eine Klimaanlage, stilvolle Einbaumöbel im Eingangsbereich sowie die ausgezeichnete Erhaltung der Wohnung unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber, die modernes Wohnen in einer der beliebtesten Lagen Wiens suchen.

## Highlights

- ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Designküche
- zwei ruhige Schlafzimmer
- Balkon
- hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte

- modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- separates WC
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Klimaanlage
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz inkludiert
- sehr gepflegtes Wohnhaus
- ausgezeichnete Infrastruktur
- U-Bahn und Praterstern in wenigen Minuten erreichbar

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <500m



Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap