

Wohnen mit Weitblick – charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Objektnummer: 5237/1321

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	56,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	970,00 €
Kaltmiete (netto)	674,96 €
Kaltmiete	813,04 €
Betriebskosten:	128,38 €
Heizkosten:	63,04 €
USt.:	93,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Deborah Napolskyy

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

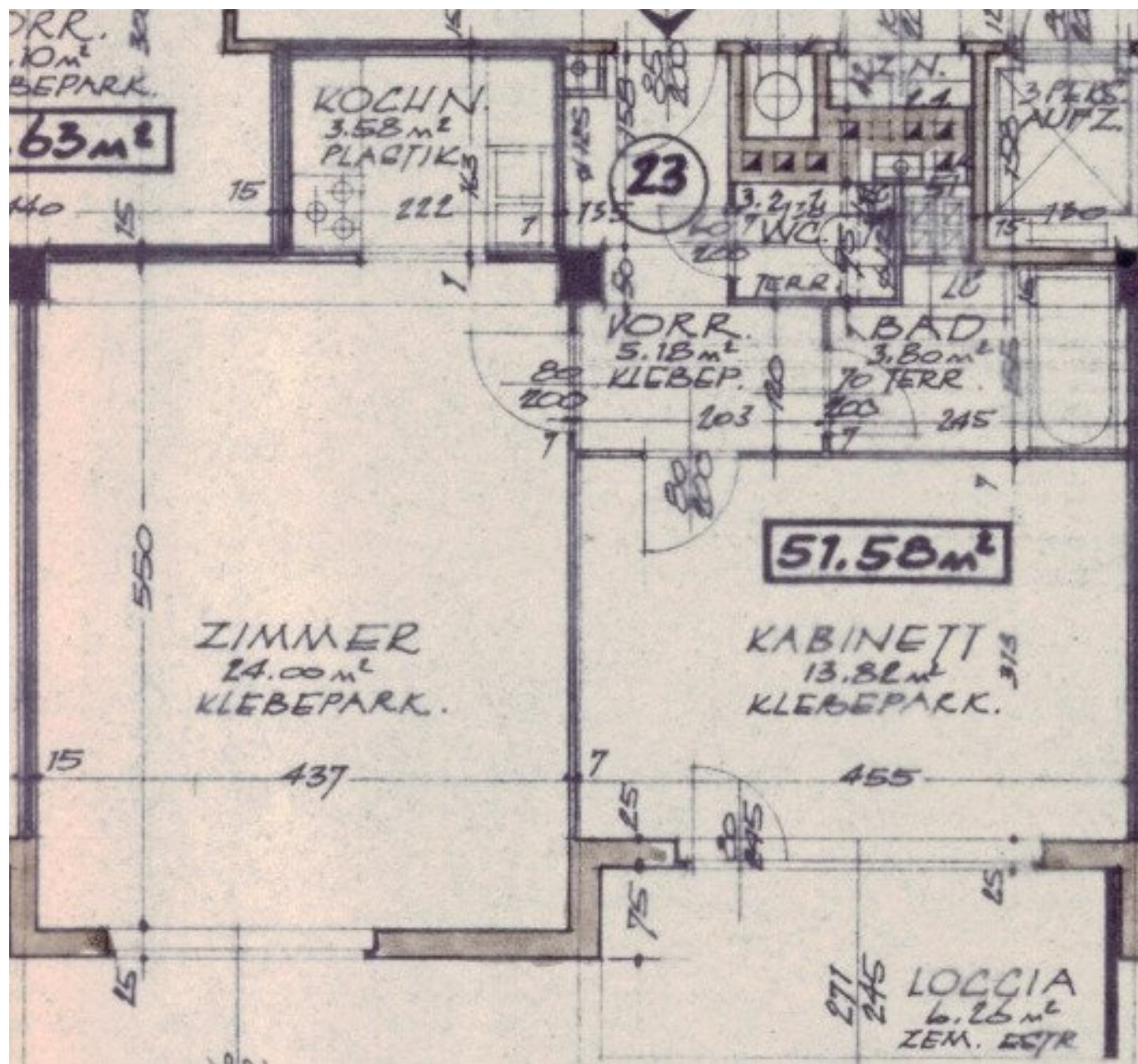
T +436702014614

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









Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Urbanes Wohnen mit Weitblick: Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56,40 m² Wohnfläche verbindet eine zentrale Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk mit hohem Wohnkomfort, moderner Ausstattung und einer privaten Terrasse mit beeindruckendem Ausblick.

Gelegen in der 6. Etage genießen Sie von Ihrer eigenen Terrasse einen beeindruckenden Stadt-, Fern- und Grünblick – ein einzigartiges Ambiente, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien wie Parkettboden in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in Bad und Küche.

Für Ihren Komfort ist eine moderne Zentralheizung installiert, die für behagliche Wärme sorgt. Die Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet Ihnen alle Voraussetzungen für kulinarische Genüsse in den eigenen vier Wänden. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche versehen, zusätzlich gibt es eine separate Toilette. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung in der 6. Etage.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich mit integrierter Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Terrasse

Ausstattung:

- ca. 56,40 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Terrasse
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche mit allen Geräten
- Zentralheizung
- Personenaufzug

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Franzensbrückenstraße im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk – Leopoldstadt. Die zentrale Lage verbindet urbanes Stadtleben mit hoher Lebensqualität und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der nahegelegene Wiener Prater bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Stationen **Nestroyplatz (U1)** und **Praterstern (U1/U2)** sind rasch erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in alle weiteren Bezirke. Zusätzlich bietet der

Bahnhof **Wien Praterstern** eine optimale Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen ergänzen das hervorragende Mobilitätsangebot.

Die zentrale Lage nahe dem Donaukanal, der Innenstadt und dem Erholungsgebiet Prater macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die die Vorzüge des urbanen Wohnens schätzen.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap