

**Helle 3-Zi-Wohnung mit Loggia in 1140 Wien – modern,
gepflegt und zentral gelegen!**



Objektnummer: 2026

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 93,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	1.597,92 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.578,22 €
Betriebskosten:	155,00 €
USt.:	19,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

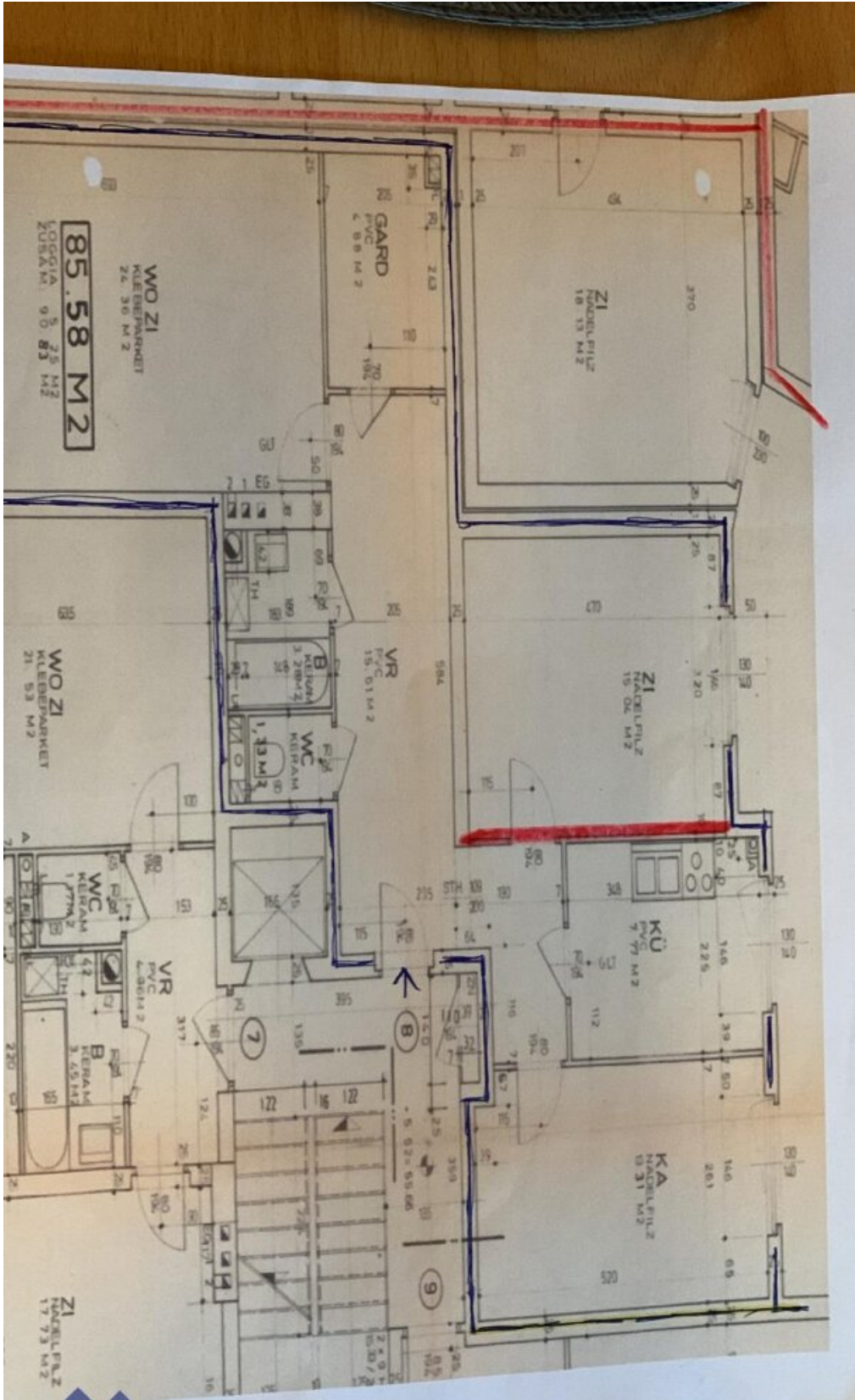
Karolina Demic

FAIRIN OG
Schwenkgasse 31
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 676 930 56 76
F +43 1 95 30 500







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 86 m² bietet Ihnen komfortables und gepflegtes Wohnen in bester Lage.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia sowie der Ostbalkon, die Ihnen ruhige Stunden im Freien ermöglichen – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Frühstücke mit Ausblick.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer mit Dusche rundet das Angebot ab. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Etagenheizung mit Gas, was für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt.

Ein Personenaufzug gewährleistet bequemen Zugang, sodass auch der Alltag mit Einkaufstüten oder Kinderwagen problemlos gelingt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens. Damit sind Sie bestens vernetzt und profitieren von maximaler Mobilität.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus, die für Ihre Gesundheit sorgen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in kurzer Reichweite, ideal für Familien. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und eine Bäckerei bereit, die Ihnen frische Lebensmittel und Backwaren bieten.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einem der beliebtesten Bezirke Wiens. Die monatliche Miete von 1.597,92 € macht dieses Angebot zu einer attraktiven Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück in 1140 Wien – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap