

## **TRIENNA: Moderne 2-Zi-Wohnung mit Balkon / vollmöbliert**



**Objektnummer: 1693**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Fred-Zinnemann-Platz             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,50 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 46,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 16,42 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 1.427,89 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.100,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.298,08 €                       |
| Betriebskosten:               | 198,08 €                         |
| USt.:                         | 129,81 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bolenge Nsombe, B.A.**

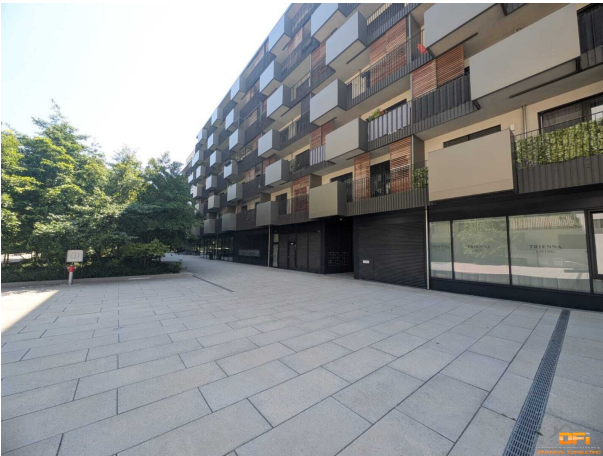


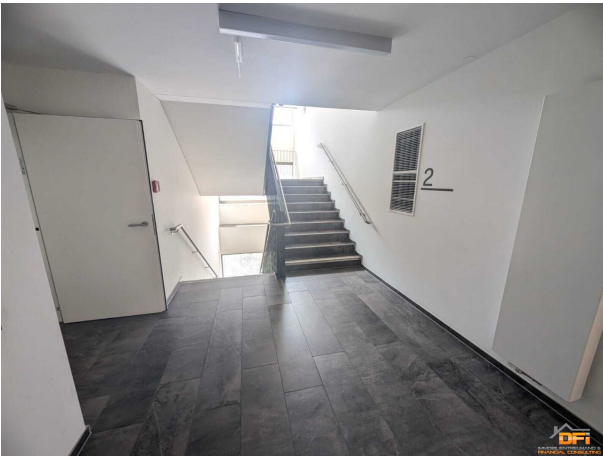




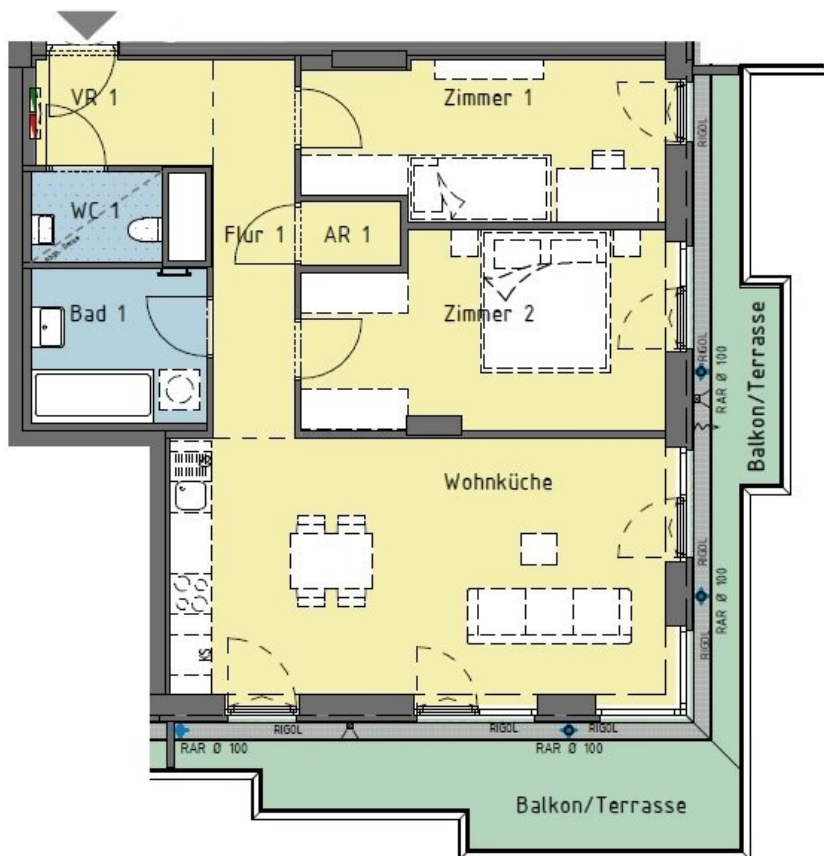












**the  
one**

1030 Wien  
Modecenterstraße 20

home  
above

OG.23  
3 Zimmer



|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| AR 1             | 1,37 m <sup>2</sup>  |
| Bad 1            | 5,92 m <sup>2</sup>  |
| Flur 1           | 6,68 m <sup>2</sup>  |
| VR 1             | 4,14 m <sup>2</sup>  |
| WC 1             | 2,58 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche        | 27,62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1         | 12,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2         | 14,76 m <sup>2</sup> |
| WNF inkl. Loggia | 75,07 m <sup>2</sup> |
| Balkon/Terrasse  | 21,41 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | 2,12 m <sup>2</sup>  |

**IMMOBILIENRESEARCH & FINANCIAL CONSULTING**

## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur sofortigen Anmietung an:

- TRIENNA -

### 2-Zimmer Wohnung mit Loggia und Abstellraum im 5. Stock nahe Station St. Marx

Dieser Wohnraum befindet sich im **5. Stock** eines **kompletten Neubaus (Bj. 2023)** und bietet auf **rd. 46m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Loggia (ca. 4,58m<sup>2</sup>)** alles was das Herz begehrt.

**Die Wohnung wird komplett möbliert vermietet - inkl. Waschmaschine!**

#### Grundriss:

Vorraum/Gang, Toilette mit Handwaschbecken, großes Badezimmer mit Wanne und Waschmaschine, großes Wohnzimmer mit integrierter Küche (ausgestattet) und Ausgang auf die Loggia, separates Schlafzimmer

**Vorraum/Gang:** Das Vorzimmer ist sehr gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Dieser Bereich ist mit **Eichenparkettboden** ausgestattet.

**Wohnzimmer mit Küche:** Das mit Parkett ausgelegte Wohnzimmer hat einen **großzügigen Schnitt** und bietet neben einem Wohn-/Essbereich auch genug Raum für die bereits vorhandene und **voll ausgestattete Einbauküche**. Von hier ist auch die **große Loggia** begehbar.

#### Schlafzimmer

**Badezimmer:** Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt neben einer **Badewanne** auch über eine **Waschmaschine** und einen .

**WC:** Die Toilette ist ebenfalls modern verflies und vom Vorraum aus begehbar. Es verfügt auch über ein **Handwaschbecken**.

**Abstellraum:** Der Abstellraum ist gut geschnitten und bietet genug Stauraum für Regale. Er ist direkt vom Vorraum/Gang aus zu erreichen.

**Loggia:** Die Freifläche ist von allen Wohnräumen aus begehbar.

Alle Wohnräume sind mit hellem **Eichenparkettboden** ausgestattet.

Durch die gute Ausrichtung und die großen Fenster ist die Wohnung **sehr hell und freundlich**.

Alle Fenster verfügen über **außenliegende Raffstore (Außenjalousie)**.

Die **Einbauküche** ist **voll ausgestattet** (Induktions-Kochfeld, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Backrohr).

Ein **Anschluss für TV und Internet** ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Fernwärmeheizung mittels Fußbodenheizung**.

Zur Wohnung zugehörig ist ein **Kellerabteil**.

Eine **Tiefgarage** ist im Haus vorhanden; Plätze können nach Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet werden.

### **Gebäude- und Gemeinschaftsausstattung**

- **Wellness & Fitness:** Im Haus steht den Bewohnern ein Wellnessbereich mit Fitnessraum und Sauna zur Verfügung.
- **Parken & Infrastruktur:** Eine hauseigene Tiefgarage (ca. 300 Stellplätze) sowie ein Supermarkt im Erdgeschoß. Plätze können nach Bedarf und Verfügbarkeit separat

angemietet werden.

- **Barrierefreiheit:** Die Wohnanlagen sind barrierefrei und mit Personenaufzügen erschlossen.

Zusammenfassend nochmals die **wichtigsten Eckdaten:**

- Neubau (Bj. ca. 2023)
- Rd. 46m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Loggia sowie Kellerabteil
- 2 zentral begehbare Zimmer (Wohnzimmer mit Wohnküche, Schlafzimmer)
- Bad mit Wanne und Waschmaschine
- separates WC mit Handwaschbecken
- VOLLMÖBLIERT - Koffer packen und einziehen
- Fernwärmeheizung (Fußbodenheizung)
- diverse öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe (Station St. Marx)

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in unmittelbarer Umgebung - großer Supermarkt im Haus (Erdgeschoß).

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

Station St. Marx:

S-Bahn: Linie S7,

Straßenbahn: Linie 18 und 71,

Bus: Linie 74A

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Frau Bolenge NSOMBE, B.A. steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](https://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap