

**Modern City-Living mit großem Balkon - 300 m vom 1.
Bezirk entfernt**



Objektnummer: 4070

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,17 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	805,96 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	102,22 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



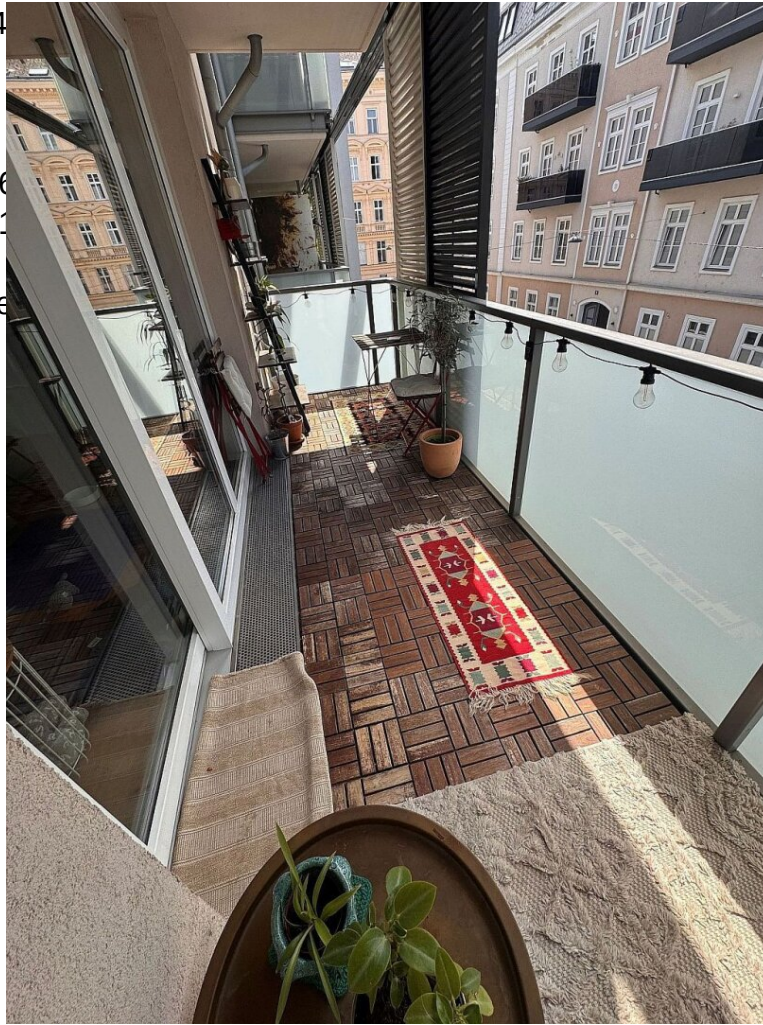
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Biberstraße 3, Top 4
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 16
F +43 (0)1 356 00 21

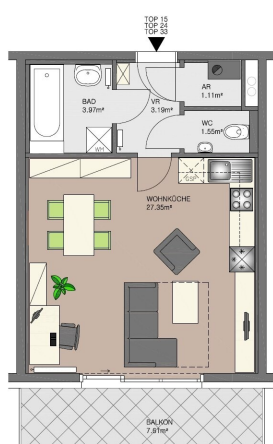
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







IMMY 2025 SILBER
Makler
 ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027

TOP 15
TOP 24
TOP 33



Objektbeschreibung

Modernes City-Appartement mit westseitigem Balkon - Nähe U4/U2-Station Schottenring

Das Karmeliterviertel hat in den vergangenen Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung erfahren. Das Viertel zwischen Donaukanal, Augarten, Taborstraße und Untere Augartenstraße, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, hat sich zu einer sehr begehrten Wohngegend mit hoher Lebensqualität entwickelt. Das Viertel ist durch die **U2/U4-Station Schottenring bzw. der U2-Station Taborstraße auch direkt an das U-Bahnnetz angeschlossen.**

Mitten in diesem urbanen Topspot, jedoch in einer ruhigen Seitengasse - in der Raimundgasse - liegt „art & garden living“. Die **modernen und anspruchsvollen City-Appartements** im „art & garden“ bieten **puren Wohngenuss**. Die geräumigen und funktionellen Grundrisse ermöglichen lichtdurchflutete Räume und bieten pure Lebensqualität. Der Anspruch auf höchste Wohnqualität spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wie **edle Parkettböden, großformatiges Feinsteinzeug und hochwertige Markenprodukte im Sanitärbereich** wider.

>> Jedes City-Appartement verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse.

>> Individuelle Küchengestaltung bzw.-einrichtung durch den Mieter. Die Vermieterin würde die moderne Einbauküche und die Waschmaschine gegen eine Ablöse in der Wohnung belassen. Details auf Anfrage.

>> Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. Aus diesem Grunde gibt es noch keine weiteren Fotos. Das Foto des Wohnbereiches ist KI-Homegestaged.

>> Das Akonto für Heizung & WW beläuft sich derzeit auf € 75,00 inkl. Ust.

Hauseigene Tiefgarage:

Bei gemeinsamer Anmietung mit einem City-Appartement beläuft sich ein Garagenplatz auf € 160/p.M.

„The place to be“ - die ausgezeichnete Lage von „art & garden“ im Zentrum der Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu U-Bahn und Innenstadt sichern Ihnen eine hohe Lebens- und Wohnqualität.

Distanzen:

- 1 Minute: Karmelitermarkt
- 3 Minuten: Augarten
- 3 Minuten: 300 m bis zur nächsten **U-Bahnstation U2/U4 Schottenring**
- 9 Minuten: Innenstadt

Hinweis: Bei den möblierten Fotos handelt es sich um KI-Homestaging.

Ihr exklusiver Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilien finden Sie unter anobis.at

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.