

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Garten in  
1200 Wien – Miete €899,-**



**Objektnummer: 7158**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau           |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,98 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 19,91 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 899,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 722,66 €                         |
| Kaltmiete                     | 817,27 €                         |
| Betriebskosten:               | 94,61 €                          |
| USt.:                         | 81,73 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH











IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 20. Bezirk Wiens! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage bietet auf 41,98 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und urbanem Lebensstil – ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigen Materialien wie Parkett und Fliesen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Modernste Ausstattung wie Fernwärme und Fußbodenheizung garantieren wohlige Wärme und ein behagliches Wohnklima an kalten Tagen. Die voll ausgestattete Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein und macht den Alltag besonders komfortabel.

Besonders hervorzuheben sind der eigene Garten und die Terrasse, die Ihnen wertvollen Freiraum im Grünen mitten in der Stadt bieten – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

Der Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, während Dusche, Kabel- und Satelliten-TV für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die Lage könnte nicht besser sein: Hervorragende Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in und rund um Wien. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten, Universität und Höherer Schule, was für kurze Wege und eine optimale Versorgung sorgt.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein urbanes, komfortables und abwechslungsreiches Leben mit allen Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür – und das zu einem attraktiven Mietpreis von 899,00 €.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Schmuckstück im 20. Wiener Gemeindebezirk wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap