

**GESEHEN. VERLIEBT. GEMIETET. – Neuwertige
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – jetzt besichtigen!**



Objektnummer: 299784

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Baumgartner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,91 m ²
Nutzfläche:	53,08 m ²
Zimmer:	2,50
WC:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	844,00 €
Kaltmiete	999,00 €
Sonstige Kosten:	155,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

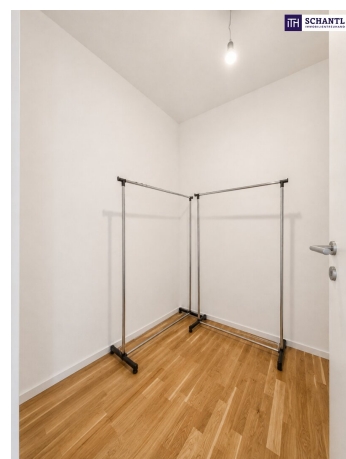
Ihr Ansprechpartner

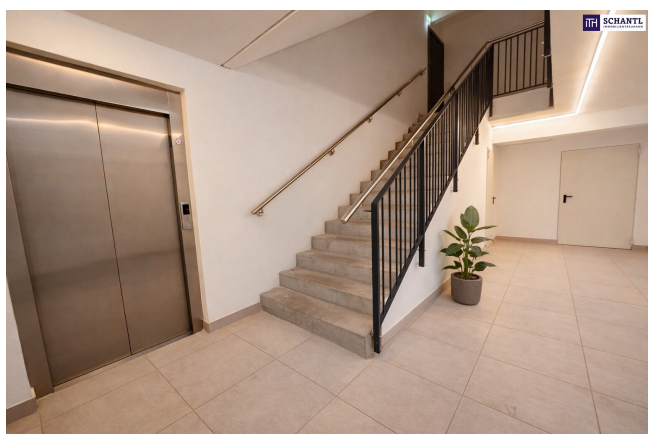


Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Passauer Platz 6







Objektbeschreibung

GESEHEN. VERLIEBT. GEMIETET. – Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – jetzt besichtigen!

Besichtigen. Verlieben. Einziehen.

Diese wunderschöne **2-Zimmer-Wohnung** präsentiert sich in **nahezu neuwertigem Zustand** und bietet genau das, was man sich von modernem Wohnen wünscht: einen durchdachten Grundriss, eine offene Wohnküche, ein separates Schlafzimmer und eine **Loggia als privaten Freiraum**.

Der helle Wohnbereich bildet gemeinsam mit der modernen Einbauküche das Herzstück der Wohnung. Von hier gelangt man direkt auf die Loggia – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.

Das **separate Schlafzimmer** bietet angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein besonderes Plus ist der **eigene Schrankraum**, der für überraschend viel Stauraum sorgt. Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt.

Die gesamte Wohnung wirkt modern, gepflegt und nahezu wie neu – einziehen und wohlfühlen, ohne vorher noch irgendetwas machen zu müssen.

Highlights auf einen Blick:

- 2-Zimmer-Wohnung
- nahezu neuwertiger & äußerst gepflegter Zustand
- offene Wohnküche
- moderne Einbauküche
- Loggia
- separates Schlafzimmer

- eigener Schrankraum
- Badezimmer + WC & Gäste WC
- durchdachter Grundriss
- sofort verfügbar

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten: € 999,–

Bezug: ab sofort

Befristung: 4 Jahre

Nicht lange überlegen – Besichtigungstermin sichern und selbst überzeugen!

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 <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap