

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und PKW
Stellplatz, im 5. Stock, 75m² in 1050 Wien!**



Objektnummer: 6109/1588

Eine Immobilie von Favorite Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

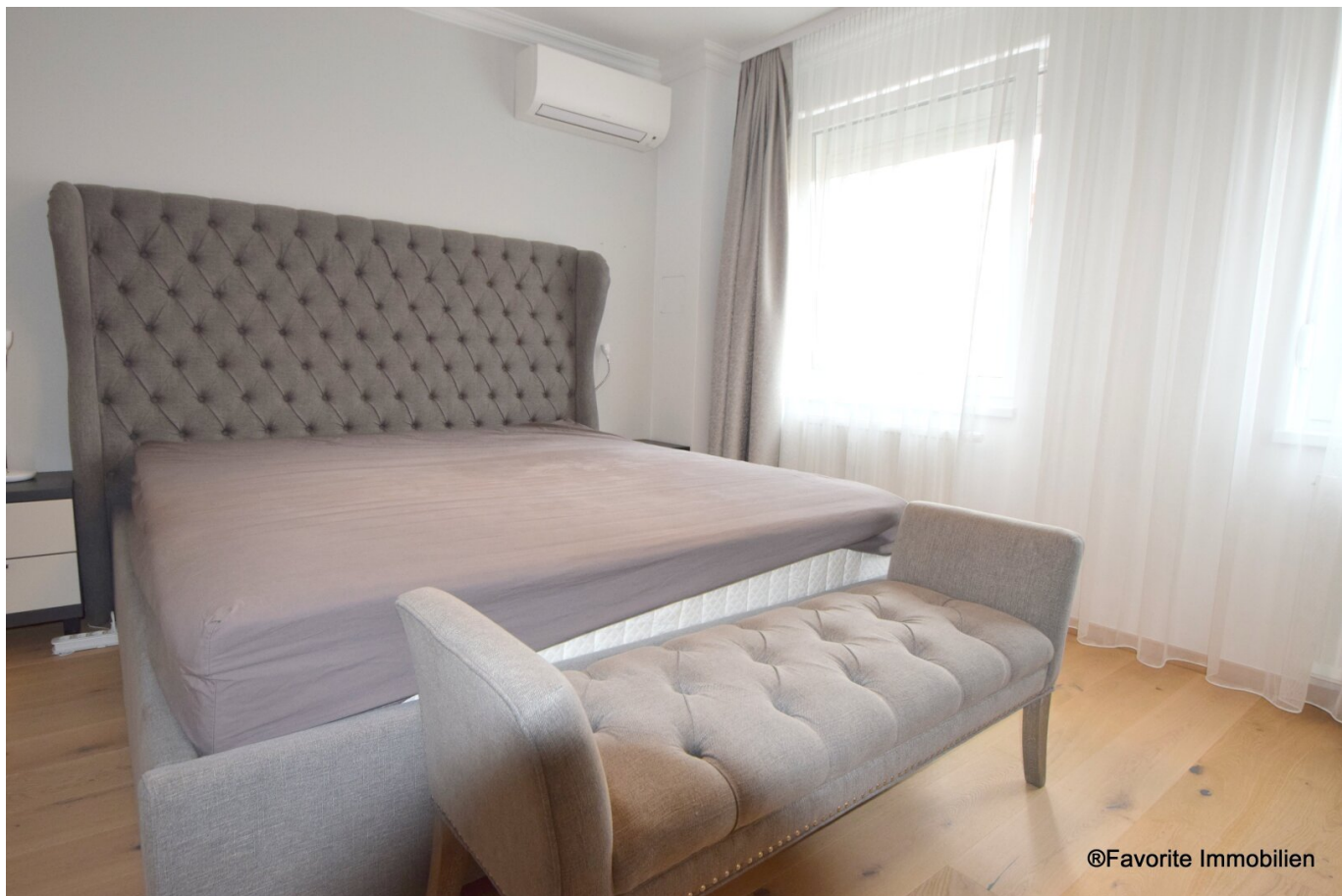
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.232,81 €
Kaltmiete	1.503,79 €
Miete / m ²	16,44 €
Betriebskosten:	140,69 €
Heizkosten:	50,91 €
USt.:	145,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

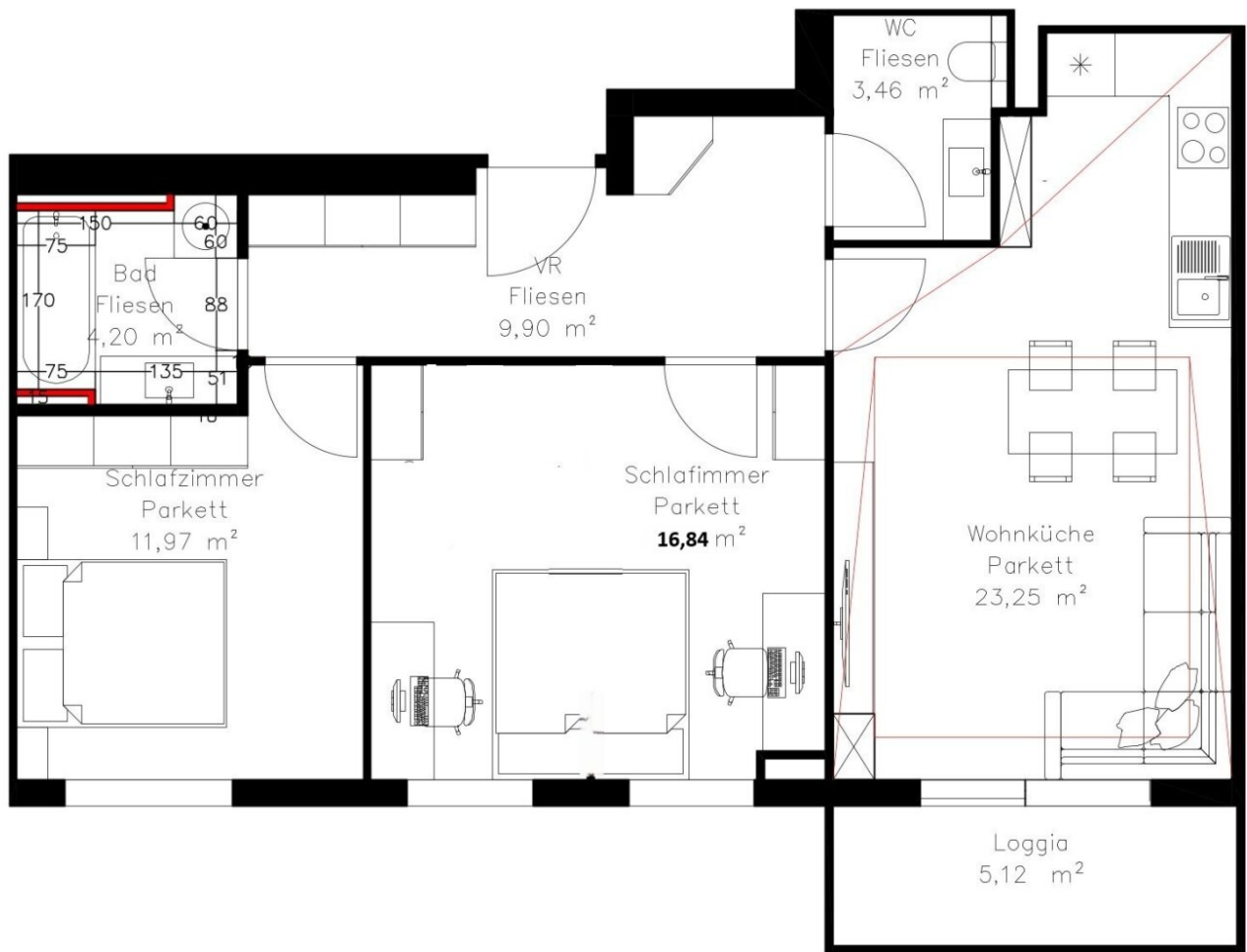
Ihr Ansprechpartner

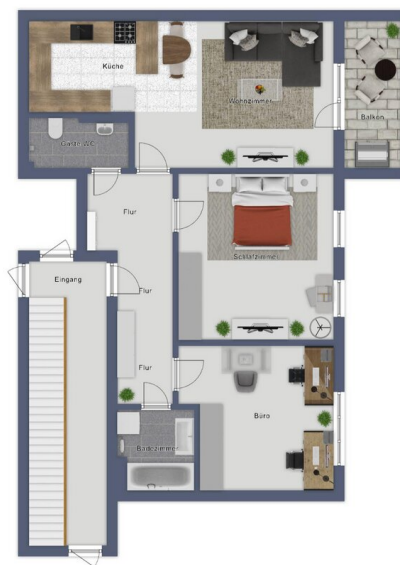












Exposition, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 5. Bezirk Wiens! Diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf großzügigen 75 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Gelegen in der 5. Etage mit Lift eines gepflegten Hauses, genießen Sie hier nicht nur viel Licht und eine angenehme Atmosphäre, sondern auch eine ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere [3D online Videotour](https://tour.ogulo.com/yD8k) unter: <https://tour.ogulo.com/yD8k> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer offenen Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein stilvolles Ambiente und pflegeleichte Oberflächen. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne, ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen zusätzlichen privaten Freiraum bietet – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Ein **Stellplatz für Ihr PKW** rundet das Angebot ab und erspart Ihnen die Parkplatzsuche in der Innenstadt. Für Ihren Komfort steht Ihnen ein Personenaufzug zur Verfügung.

Aufteilung der Räumlichkeiten:

- Vorzimmer
- Wohnküche mit Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer: Wanne, WC, Waschbecken u. WM-Anschluss
- Kellerabteil
- PKW Garagenplatz Nr. 44

Ausstattung:

- Wohnbereiche mit Echtholzparkett / Eiche
- Nassräume: Badezimmer + WC: komplett mit italienischen Fliesen verflies
- Badewanne + Waschbecken + Badheizkörper
- Fenster: Kunststoff, Doppelverglast u. mit Aussenrollos ausgestattet

Die Wohnung wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt und garantiert so wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Im Sommer bringt die Klimaanlage angenehme Kühlung und Frische in Ihre Wohnung.

Die Lage kann als urban und gleichzeitig äußerst praktisch bezeichnet werden: Öffentliche Verkehrsmittel: 12 Gehminuten bis zur U-Bahn U4, Margaretengürtel, Matzleinsdorfer Platz, Bus 59A und 13A. Weitere öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle und bequeme Verbindungen in alle Richtungen.

Ebenso profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für Familien sind Schulen, Kindergärten, höhere Schulen sowie die Universität in direkter Umgebung vorhanden. Supermärkte und Bäckereien runden das Angebot ab und machen den Alltag einfach und angenehm.

Die monatliche Miete von 1.700,00 € ((inkl. akkontiert WW und HK, BK, USt.) spiegelt die hochwertige Ausstattung, die zentrale Lage und den hohen Wohnkomfort wider.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort und einem durchdachten Wohnkonzept verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Wien 1050 wartet auf Sie.

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap