

Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen in begehrter Lage von Währing



Objektnummer: 5237/1322

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	33,32 m ²
Nutzfläche:	33,32 m ²
Gesamtfläche:	33,32 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	650,00 €
Kaltmiete (netto)	439,10 €
Kaltmiete	523,88 €
Betriebskosten:	71,71 €
Heizkosten:	61,44 €
USt.:	64,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Deborah Napolskyy

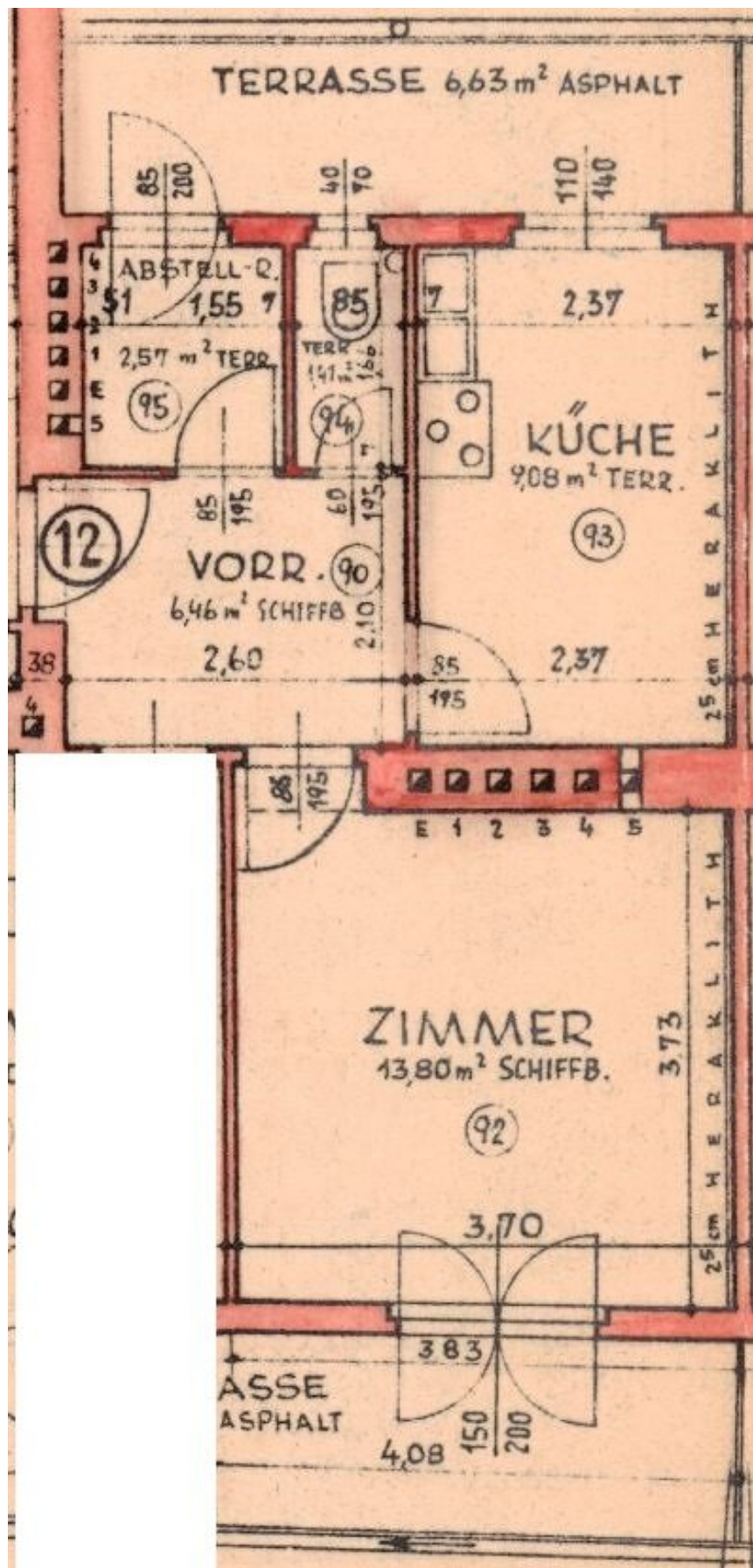
convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m² Wohnfläche befindet sich in begehrter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks – Währing, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Kutschkermarkt. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie zwei Terrassen, die zusätzlichen Freiraum bieten und den Wohnbereich ideal erweitern.

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in den hellen Wohn- und Schlafbereich sowie in die separate Küche. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine angenehme Nutzung der Wohnung und schafft ein komfortables Zuhause für Singles oder Berufstätige. Die beiden Terrassen schaffen einen besonderen Mehrwert mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und ein separat abgetrenntes WC. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, während im Sanitärbereich pflegeleichte Fliesen verlegt sind. Ein Personenaufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohn- und Schlafraum
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- 2 Terrassen (straßen- und hofseitig)

Ausstattung:

- ca. 34 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer
- 2 Terrassen
- separate Küche
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen im Sanitärbereich
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Personenaufzug

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler und äußerst beliebter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks – Währing. Die Umgebung rund um den Kutschkermarkt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Währinger Straße und der Martinstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der beliebte **Kutschkermarkt** ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum

Einkaufen, Verweilen und Genießen ein. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **U6-Station Währinger Straße–Volksooper** sowie die **Straßenbahnlinien 40, 41** und **42** befinden sich in bequemer Gehdistanz und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, die öffentlich in rund **17 Minuten** erreichbar ist.

Die Wohnung bietet somit die ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und privatem Freiraum durch die beiden Terrassen.

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 <500m

Kinder & Schulen

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

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap