

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Wohnen am
Puls der Zeit mit ausgezeichnete U-Bahn-Anbindung
mitten in Mariahilf**



Objektnummer: 5201

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,30 m ²
Nutzfläche:	53,19 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.340,00 €
Kaltmiete (netto)	1.099,86 €
Kaltmiete	1.218,18 €
Betriebskosten:	103,53 €
USt.:	121,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Sommer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

T +436642035923
H +4366488387556

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







≡ neutor real

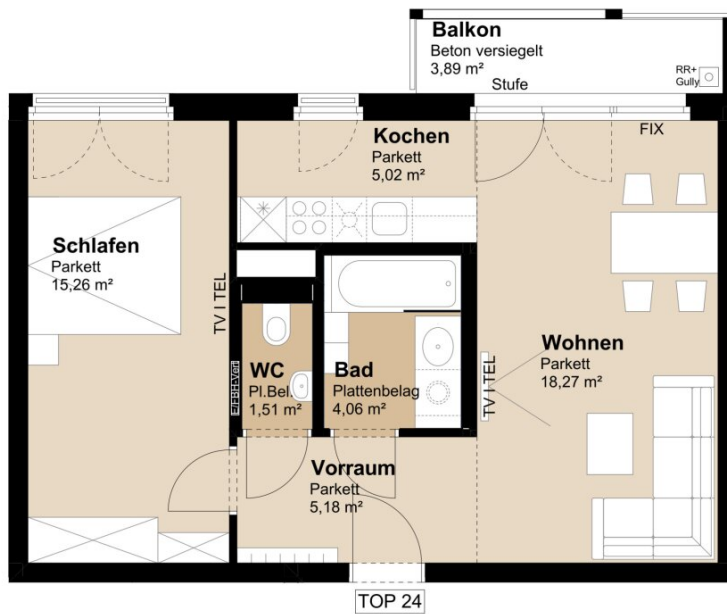


≡ neutor real



≡ neutor real





Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverzierung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie inhaltlich und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

+43 1 532 37 30
office@neutorreal.at
neutorreal.at

ANSICHT NO / Turmburgg.

ANSICHT NW / Garten

ANSICHT SW / Garten

ANSICHT SO / Mollardg.

ÜBERSICHT

Turmburggasse 9, 1060 Wien

TOP 24

Obergeschoss 2

Wohnfl. 49,30 m²
Balkon 3,89 m²

S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA
ARCHITECTEN

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

0 1 2m

GRUNDRISS

DATUM: 30.03.2023

INDEX:

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 50 m² sowie einem netten Balkon, welcher den Wohnraum ideal ergänzt. Helle, freundliche Räume sorgen für eine einladende Wohnatmosphäre und machen die Wohnung zur idealen Wahl für Singles oder Paare, die Wert auf modernes und komfortables Wohnen legen.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 49,30 m²

Zimmer: 2

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: mit Badewanne und WM-Anschluss

WC: separat mit Handwaschbecken

Balkon: ca. 4 m²

Stock: 3.

Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Lift: ja

Beschreibung:

In einem hochwertigen Neubauprojekt im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk befindet sich dieses attraktive 2-Zimmer-Apartment und vereint modernes Wohngefühl mit durchdachter Architektur und hohem Wohnkomfort. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügig gestalteter Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen harmonischen Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen schafft. Das elegant verflieste Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und hochwertigen Tischlereinbauten. Ein separates WC ergänzt das funktionale Raumkonzept. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich, dessen bodentiefe Fensterflächen ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente

schaffen. Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche fügt sich stilvoll in den Wohnraum ein und bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag sowie gesellige Stunden. Das ruhig gestaltete Schlafzimmer punktet mit einer angenehmen Raumgröße und sorgt dank des außenliegenden Sonnenschutzes für erholsame Nächte. Ein besonderes Plus ist der attraktive Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob beim entspannten Frühstück an sonnigen Tagen, bei einer kleinen Auszeit nach einem langen Arbeitstag oder bei gemütlichen Sommerabenden – hier lässt sich urbanes Wohnen mit privaten Rückzugsmomenten verbinden. Diese Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und das moderne Wohnambiente – eine ideale Kombination für alle, die stilvolles Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Wiens schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass sich die Fotos auf den Erstbezug beziehen und es sich hier um einen Zweitbezug handelt, zwei Fotos sind KI-bearbeitet und teilweise mit Möbeln versehen, welche nicht mietgegenständlich sind.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.340,00 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

Abwicklungspauschale Hausverwaltung: € 150,00

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap