

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse -
Wohnen am Puls der Zeit mit ausgezeichneter
U-Bahn-Anbindung mitten in Mariahilf**



Objektnummer: 5165

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,51 m ²
Nutzfläche:	70,15 m ²
Garten:	4,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.212,58 €
Kaltmiete	1.354,54 €
Betriebskosten:	124,21 €
USt.:	135,46 €
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



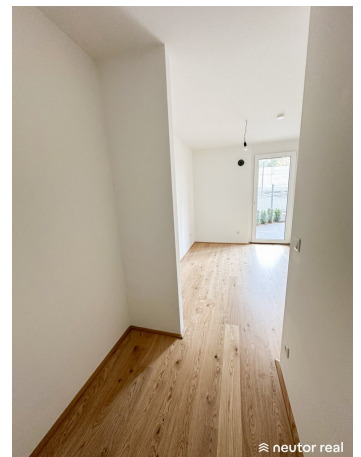
≡ neutor real



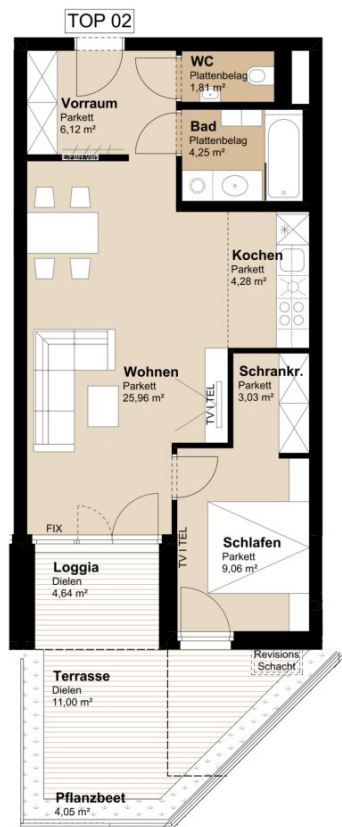
≡ neutor real



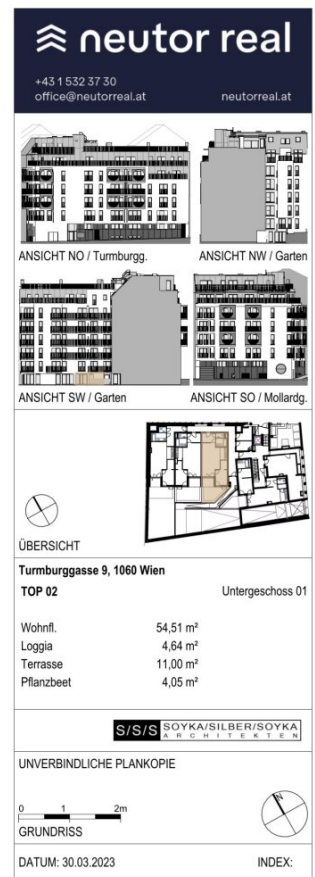
≡ neutor real







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



Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 54,51 m² - zusätzlich steht Ihnen eine Loggia sowie traumhafte Terrasse zur Verfügung, welche den Wohnraum perfekt 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. 54,51 m²

Zimmer: 2

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: mit Badewanne und WM-Anschluss

WC: separat mit Handwaschbecken

Terrasse: ca. 11,00 m²

Loggia: ca. 4,64 m²

Pflanzenbeet: ca. 4,05 m²

Stock: Erdgeschoß

Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung

Fahrradraum: ja

Lift: ja

Beschreibung:

In diesem hochwertigen Neubauprojekt im begehrten 6. Bezirk präsentiert sich diese 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und einer großzügigen Terrasse. Sie überzeugt unter anderem durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes, helles Wohnambiente. Der

einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt das modern verflieste Badezimmer mit hochwertigem Tischlereinbau und Badewanne, sowie ein separates WC. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch bodentiefe Verglasungen, die für viel Tageslicht sorgen, und wird durch eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche ergänzt. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und lässt sich dank praktischem, außenliegendem Sonnenschutz abdunkeln – ideal für erholsame Nächte. Das absolute Highlight der Wohnung ist die ca. 11 m² große Terrasse, welche den Wohnkomfort spürbar erweitert. Sie bietet reichlich Platz für eine gemütliche Lounge, einen Esstisch oder eine grüne Wohlfühloase und wird in den warmen Monaten zum zweiten Wohnzimmer. Genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Sommerabende in Ihrem privaten Außenbereich - ein Ort zum Abschalten und Wohlfühlen.

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

Kosten:

Monatliche Bruttomiete: € 1.490,00 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