

Moderne 2-Zi-Wohnung mit Loggia, Fußbodenheizung & Aufzug in 1120 Wien, 48m², €931!



Objektnummer: 1991/128

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting
Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dunklergasse 21
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 81,23 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,78
Gesamtmiete	982,93 €
Kaltmiete (netto)	729,45 €
Kaltmiete	846,38 €
Betriebskosten:	116,93 €
Heizkosten:	43,26 €
USt.:	93,29 €
Provisionsangabe:	

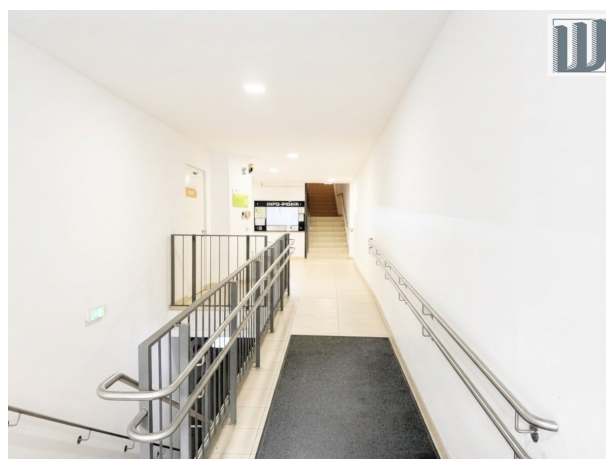
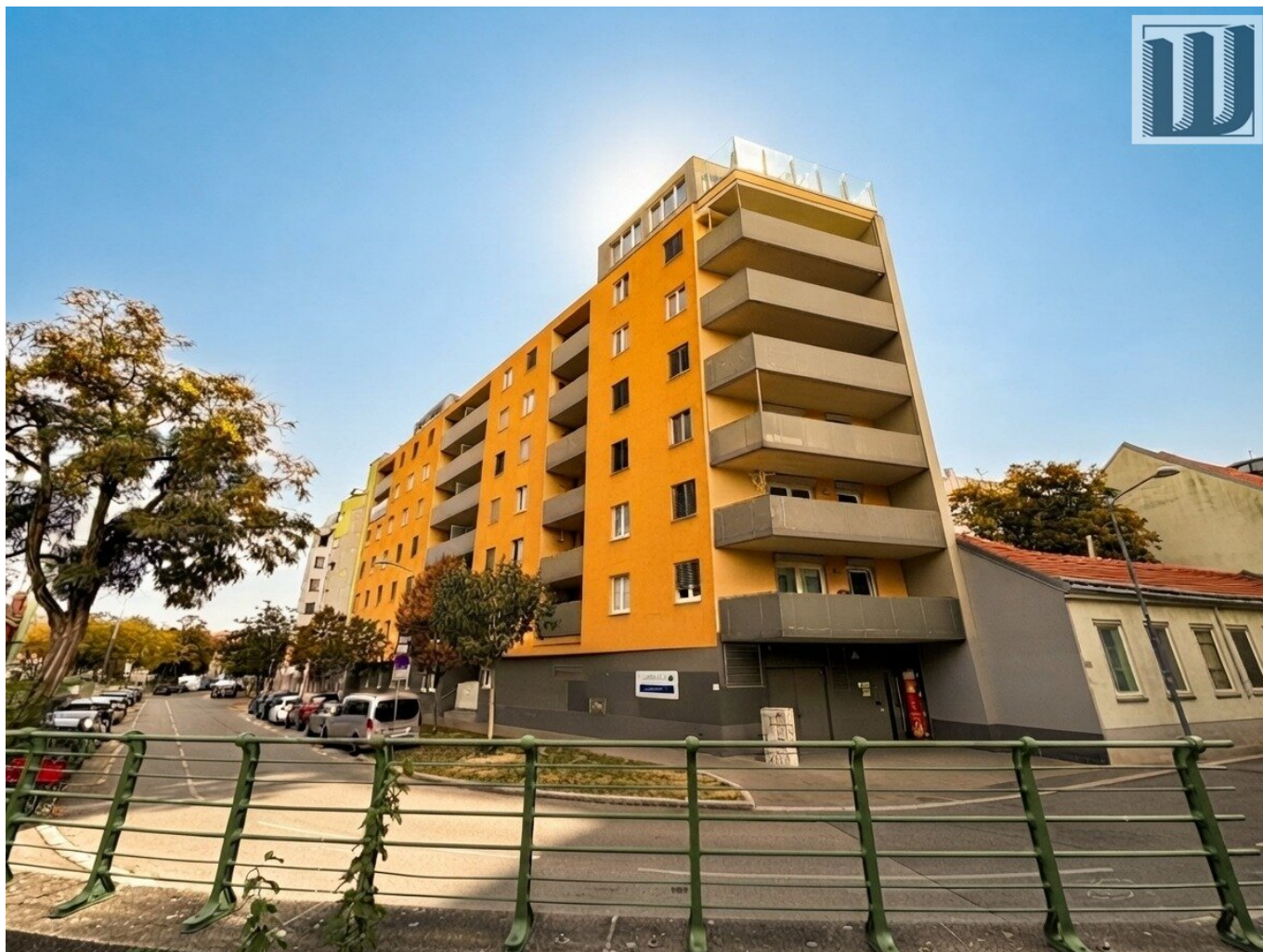
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

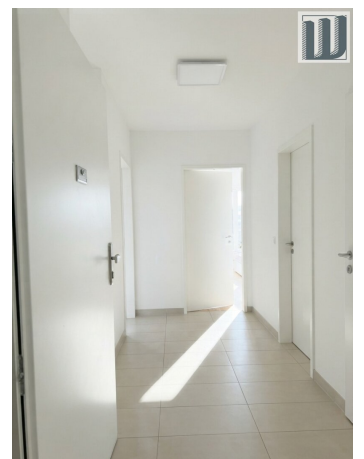
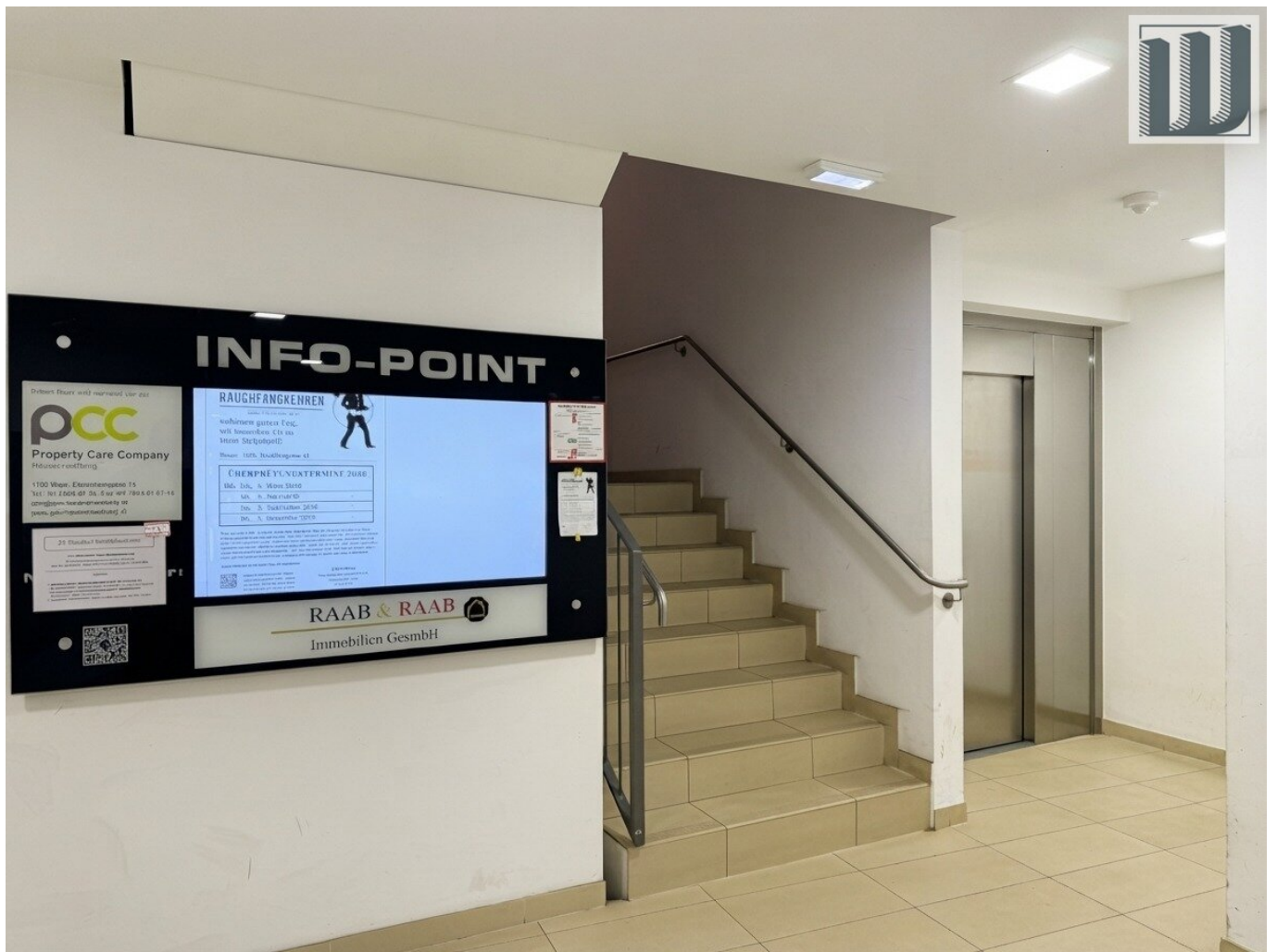
Ihr Ansprechpartner

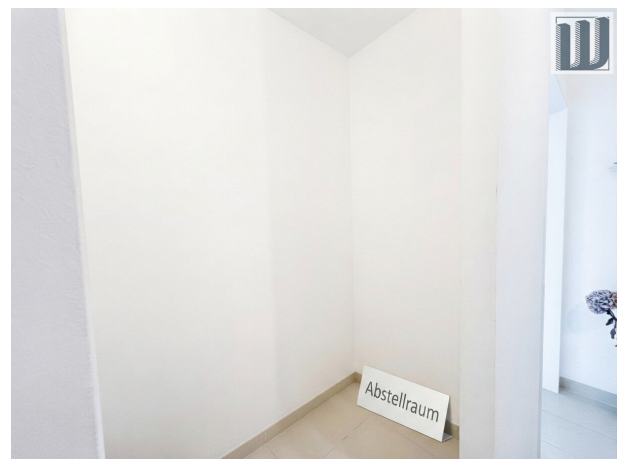


Klaus Regensburger

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.

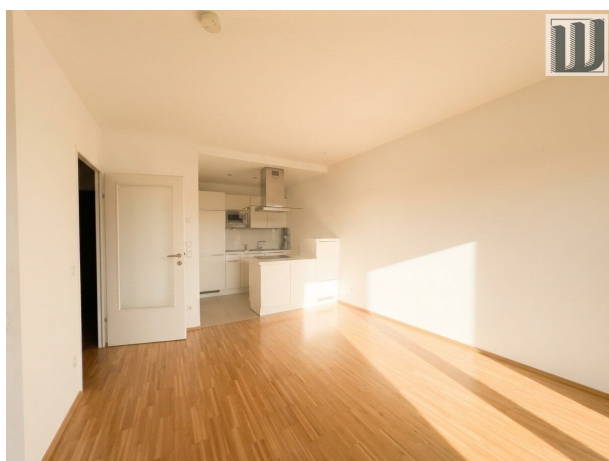


















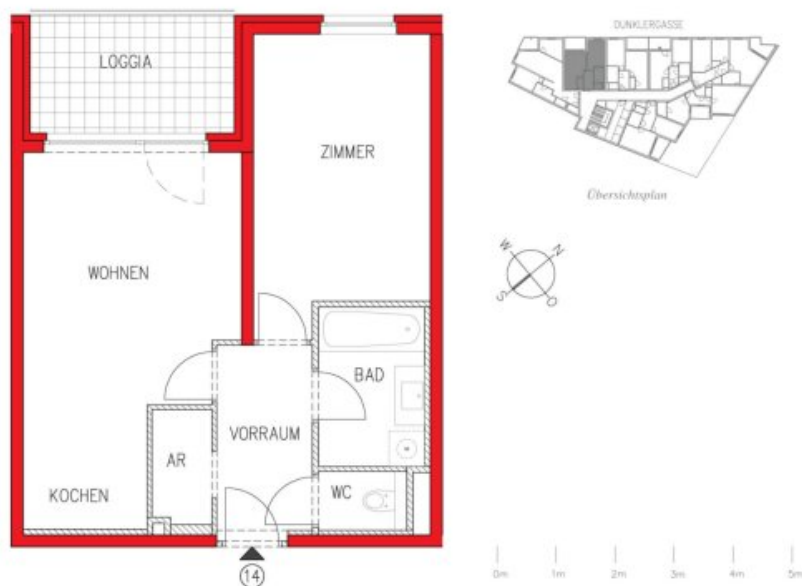
Dunklergasse 21, 1120 Wien

3. Stock

TOP 14

	<i>Flächenbewertung*</i>			
Wohnnutzfläche	47,69	×	1,00	= 47,69
Loggia	6,92	×	1,00	= 6,92
Summe				54,61
Bewertung	54,61	×	1,00	= 54,61
Einlagerungsraum	1,50	×	0,50	= 0,75
Gesamt				55,36

*) Als Berechnungsgrundlage für die Quadratmeter werden Bewertungsfaktoren herangezogen.



Entwurfsdarstellung. Haustechnik nur teilweise berücksichtigt.
Küche und Bad in Planung. Möblierungsvorschlag kein Vertragsbestandteil!
Änderungen vorbehalten!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 12. Bezirk in Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf 48 m² eine perfekte Kombination aus Komfort und urbanem Lebensstil.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Das gemütliche Wohnzimmer mit Parkettboden lädt zum Entspannen ein und bietet Zugang zu einer einladenden Loggia, von der Sie einen beeindruckenden Stadt- und Fernblick genießen können. Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet, verfügt über eine Kochinsel und lässt keine Wünsche offen – ideal für Hobbyköche und Genießer.

Besonderer Komfort entsteht durch die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, sowie durch das gepflegte Badezimmer mit Badewanne, das zu entspannten Stunden einlädt. Die getrennte Toilette erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Die Wohnung ist rollstuhlgerecht gestaltet und somit barrierefrei zugänglich – ein Plus an Lebensqualität für alle Generationen.

Ein Personenaufzug im Haus erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung. Die Verwendung von Fliesen und Parkett unterstreicht die hochwertige und gleichzeitig pflegeleichte Ausstattung.

Der Einlagerungsraum (Kellerabteil) befindet sich auf der gleichen Ebene nur ein paar Meter von der Wohnung entfernt und ist dadurch besonders bequem.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken und Kliniken, was Ihnen Sicherheit und Gesundheit direkt vor der Haustür garantiert. Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind bequem erreichbar – ideal für Familien und Studierende. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie rasch und unkompliziert in ganz Wien unterwegs sind.

Mit einer monatlichen Miete von 931,02 € bietet diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine zentrale, gepflegte und gut ausgestattete Wohnung in Wien.

Ergreifen Sie die Chance, in dieser attraktiven Wohnung mit tollem Ausblick und perfekter Infrastruktur Ihr neues Zuhause zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

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 <125m

Apotheke <150m

Klinik <225m

Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <225m

Universität <275m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <675m

Post <275m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap