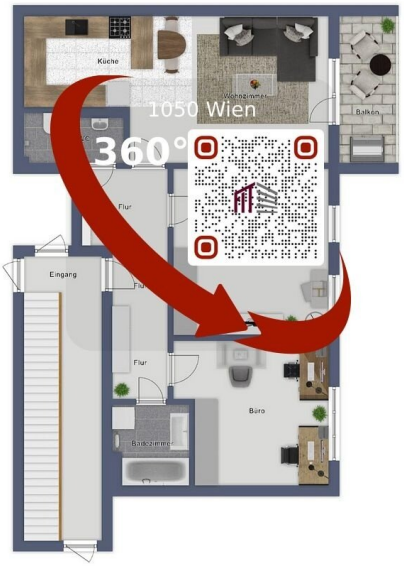
Preishammer! 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, möbliert, und Garage, 75m² in 1050 Wien! / 3-Room Apartment, with Loggia and Parking Space, 75m² in 1050 Vienna! -



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 6109/1603

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	1.560,36 €
Kaltmiete (netto)	1.190,00 €
Kaltmiete	1.355,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	50,91 €
USt.:	154,45 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Exposéplan, nicht maßstäblich

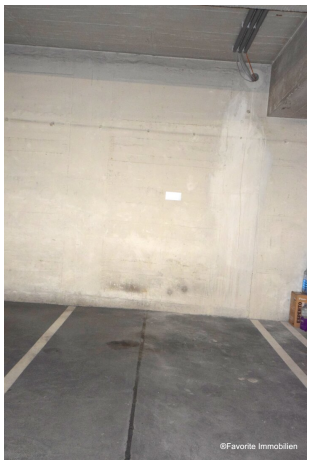
DAIKIN
®Favorite Immobilien

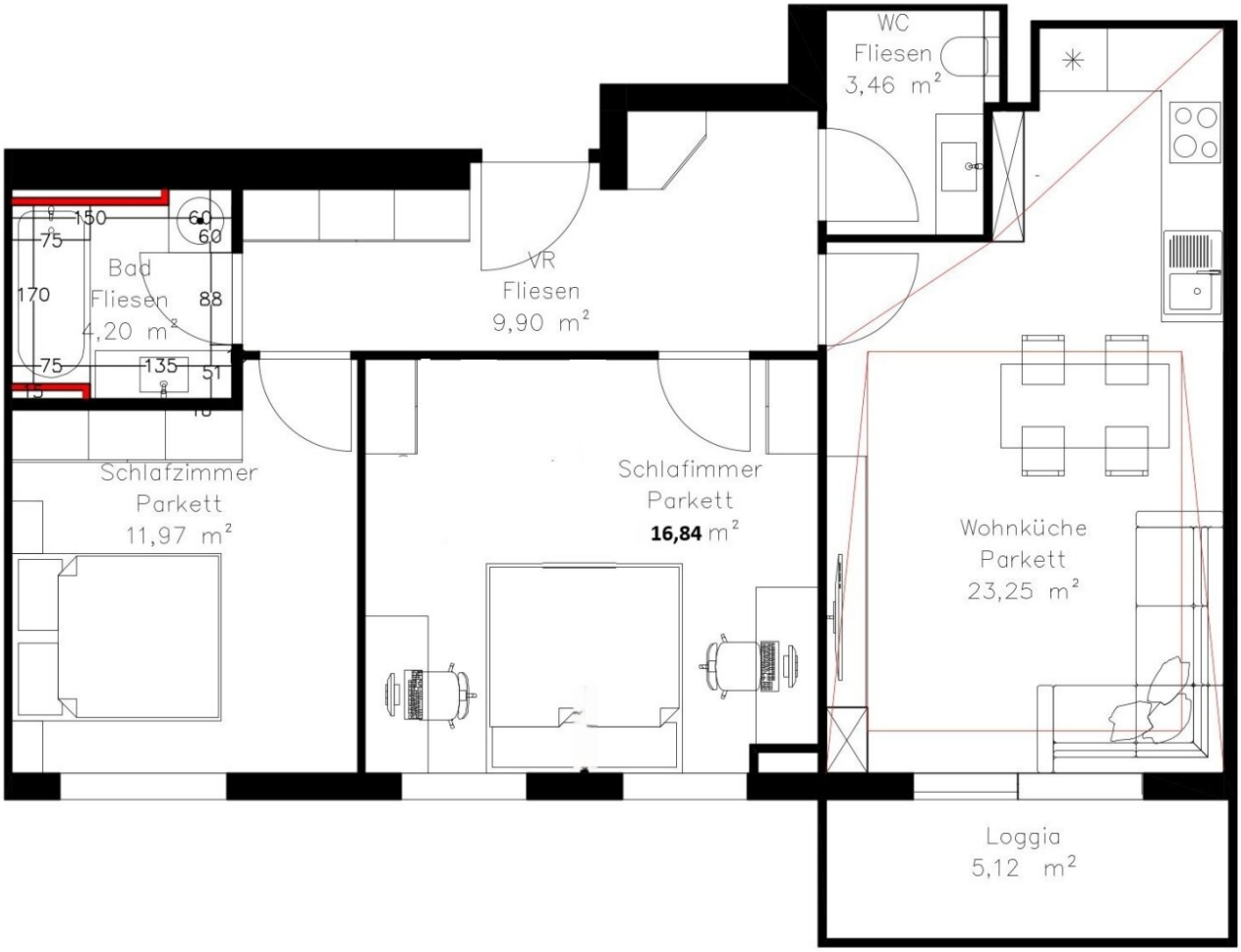
®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien

®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


WC
Fliesen
3,46 m²
150
75
60
60
Bad
Fliesen
4,20 m²
170
88
75
135
51
VR
Fliesen
9,90 m²
Schlafzimmer
Parkett
11,97 m²
Schlafimmer
Parkett
16,84 m²
Wohnküche
Parkett
23,25 m²
Loggia
5,12 m²

Exposéplan, 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 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 verfliest
- 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 **1.560,36 € ((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!

ENGLISH:

Welcome to your new home in the desirable 5th district of Vienna! This modernized 3-room apartment offers everything your heart desires on spacious 75 m² of living space. Located on the 5th floor with an elevator in a well-maintained building, you will enjoy plenty of light, a pleasant atmosphere, and a quiet location with excellent infrastructure. Please view our **3D online video tour** at: **https://tour.ogulo.com/yD8k** before arranging a viewing appointment with us. The apartment features a well-thought-out layout with an open kitchen inviting for cooking and relaxing together. The modern fitted kitchen is high-quality and harmoniously integrated into the living area. Parquet and tiled floors create a stylish ambiance and easy-care surfaces. The bathroom includes a comfortable bathtub, ideal for relaxation after a long day. A highlight is the loggia, providing additional private outdoor space – perfect for cozy hours outdoors. A **parking space for your car** completes the offer and spares you the search for parking in the city center. A passenger elevator is available for your comfort. Layout of the rooms:

- Entrance hall
- Living kitchen with loggia
- 2 bedrooms
- Bathroom: bathtub, toilet, sink, and washing machine connection
- Cellar compartment
- Car parking space No. 44 in the garage

Features:

- Living areas with genuine oak parquet
- Wet rooms: bathroom + toilet fully tiled with Italian tiles
- Bathtub + sink + towel radiator
- Windows: plastic, double-glazed, equipped with external shutters

The apartment is heated by a gas central heating system, ensuring cozy warmth during the cold months. In summer, the air conditioning provides pleasant cooling and freshness. The location can be described as urban and extremely practical: public transport: 12-minute walk to U4 metro station Margaretengürtel, Matzleinsdorfer Platz, buses 59A and 13A. Additional public transport options like buses, subway, tram, and train station are nearby, providing quick and convenient connections in all directions. You will also benefit from excellent local amenities: doctors, pharmacies, clinics, and hospitals are easily accessible. For families, schools, kindergartens, secondary schools, and the university are in the immediate vicinity. Supermarkets and bakeries complete the offering, making everyday life easy and pleasant. The monthly **rent of €1.560,36 (including advance payments for hot water and heating, service charges, VAT)** reflects the high-quality furnishings, central location, and high living comfort. This apartment is ideal for anyone wishing to combine urban living with comfort and a well-thought-out living concept. See for yourself this attractive offer and schedule a viewing appointment today! Your new home in Vienna 1050 is waiting for you.

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