# Helles 2-Zimmer-Apartment im 18. Stock mit Südbalkon – voll möbliert, all-inclusive | 1030 Wien



**Objektnummer: 7939/2300163461**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 54,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 15,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Gesamtmiete** | 1.870,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.280,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.490,00 € |
| **Betriebskosten:** | 210,00 € |
| **Heizkosten:** | 210,00 € |
| **USt.:** | 170,00 € |

**Provisionsangabe:**

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

























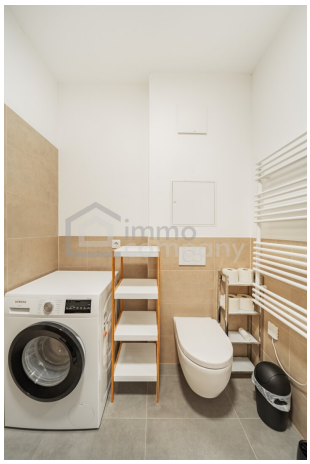















StairMaster

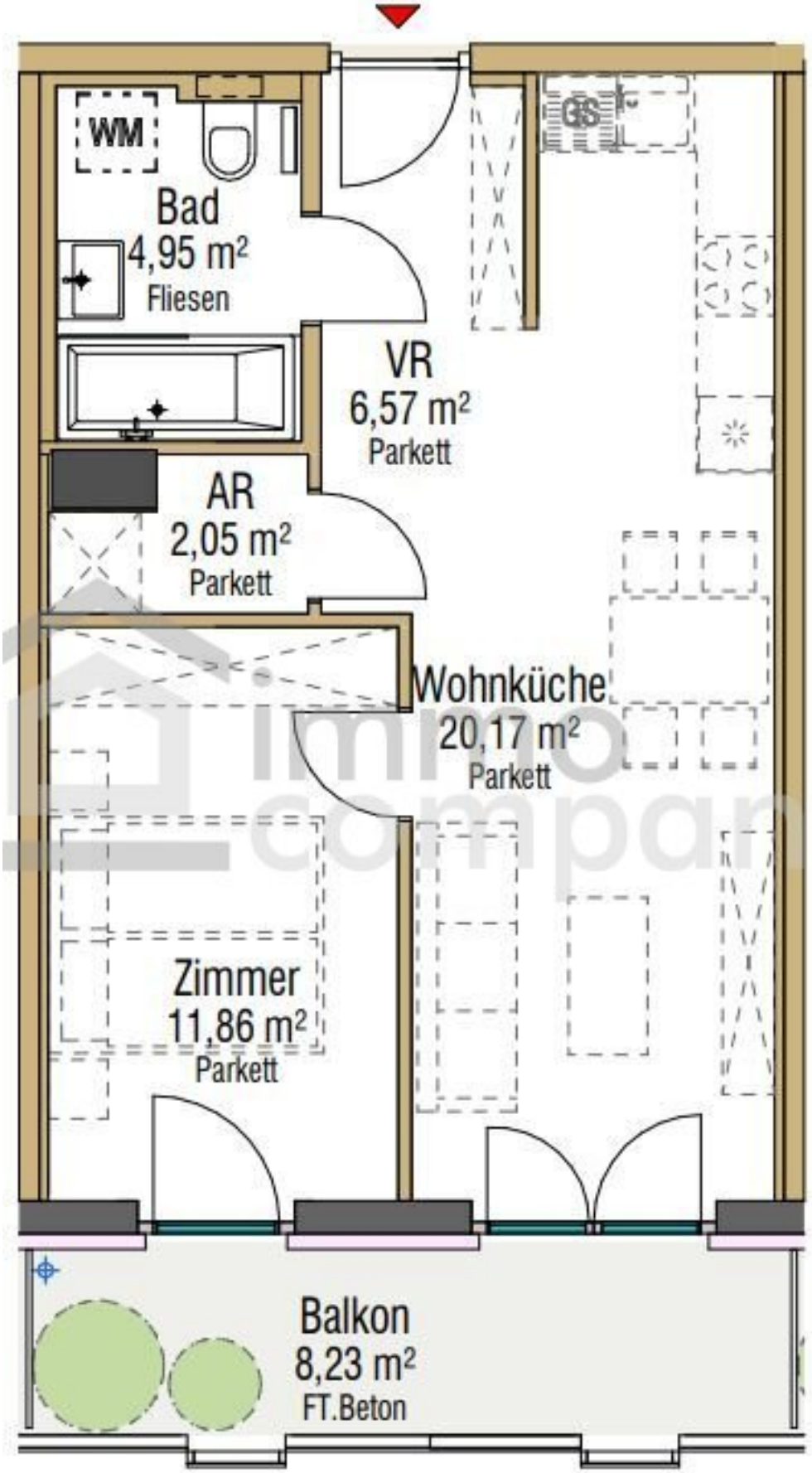








Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


WM
Bad
4,95 m²
Fliesen
GS
VR
6,57 m²
Parkett
AR
2,05 m²
Parkett
Wohnküche
20,17 m²
Parkett
Zimmer
11,86 m²
Parkett
Balkon
8,23 m²
FT.Beton

# Objektbeschreibung

Hoch über Wien, im 18. Stock eines neu errichteten Wohnturms beim Gasometer, liegt dieses modern eingerichtete Apartment mit ca. 46 m² Wohnfläche und einem sonnigen, südseitigen Balkon.

**Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnküche, separates Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC, Abstellraum sowie Balkon.

**Ausstattung:**

- Einbauküche mit Miele-Geräten, inkl. Geschirr und Küchenutensilien
- Waschmaschine im Badezimmer
- Fußbodenkühlung für angenehme Temperaturen im Sommer
- Flachbildfernseher und Highspeed-Internet
- Bettwäsche und Handtücher zum Einzug inklusive

**Im Haus:** gut ausgestatteter Fitnessraum, Spielplatz im Freien sowie eine zusätzliche Waschküche mit mehreren Waschmaschinen und Trocknern (gegen Gebühr).

**Lage & Anbindung:** Ein Spar befindet sich direkt im Erdgeschoss. Billa, Hofer und die Gasometer-Mall sind gleich um die Ecke. Die U3-Station Gasometer erreichen Sie in wenigen Gehminuten, die Busstation 72A Döblerhofstraße ist noch näher. Ein Radweg führt vom Haus direkt ins Stadtzentrum. Über die Knoten St. Marx und Prater sind A4 und A23 schnell erreichbar.

**Konditionen:**

- Monatsmiete: **€ 1.870,– all-inclusive** (Heizung, Strom, Wasser, Internet und alle Nebenkosten inkl.)
- Einmalige Service-/Reinigungsgebühr: € 180,– (inkl. Erstausstattung mit Bettwäsche

und Handtüchern)

- Kaution: € 5.000,–

- Verfügbar ab: **01.01.2027**

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap