Schöne gepflegte Wohnung + Garage, in 6 Gehminuten zur U1-Bahn



Objektnummer: 6109/1614

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	1.215,50 €
Kaltmiete (netto)	945,00 €
Kaltmiete	1.105,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	110,50 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


®Favorite Immobilien


Zimmer
13,39 m²
WM
Bad
4,75 m²
KS
Wohnküche
27,18 m²
Grundriss

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 11. Bezirk Wiens – eine **gepflegte, moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 56,18 m²**, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** mit **barrierefreiem** Zugang eines gepflegten Hauses und bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hochwertige Fliesen und Laminatböden sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die effiziente Fernwärme für behagliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne Dusche ergänzt das komfortable Badezimmer, sodass Sie sich rundum wohlfühlen können. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die dazugehörige Garage – ein seltener Vorteil in Wien, der Ihnen Ihren eigenen Stellplatz garantiert und zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage der Wohnung ist ebenso überzeugend: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in alle Richtungen der Stadt. Ob zur Arbeit, zur Universität oder in die Innenstadt – Sie sind bestens angebunden.

Raumaufteilung:

- **Vorzimmer**
- **Wohnküche mit Loggia**
- **Schlafzimmer ruhig, hofseitig**
- **Badezimmer mit Wanne und WC**
- **Garagenplatz**
- **Kellerabteil**

Auch im Alltag profitieren Sie von der Nähe zu zahlreichen Einrichtungen. Ärzte, Apotheken

und Kliniken sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Kindergärten und Universitäten. Für Ihre Einkäufe stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die Bruttomiete von 1.215,50 € inkl. Garagenplatz bietet Ihnen ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung, die gepflegt, praktisch und bestens gelegen ist.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung im 1100 Wien ist der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben mit bester Infrastruktur verbinden möchten. Ihr neues Zuhause 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!

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap