

## Moderne Eleganz in Top-Lage: 2-Zimmer Wohnung mit Concierge Service



**Objektnummer: 79410**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krotenthallergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.777,50 €
Kaltmiete (netto)	2.272,00 €
Kaltmiete	2.525,00 €
Betriebskosten:	253,00 €
USt.:	252,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

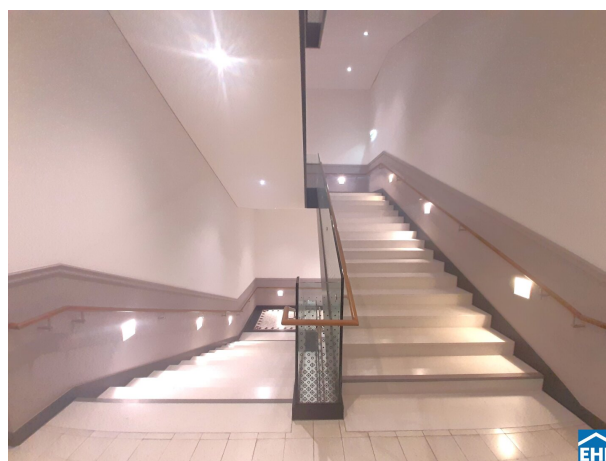
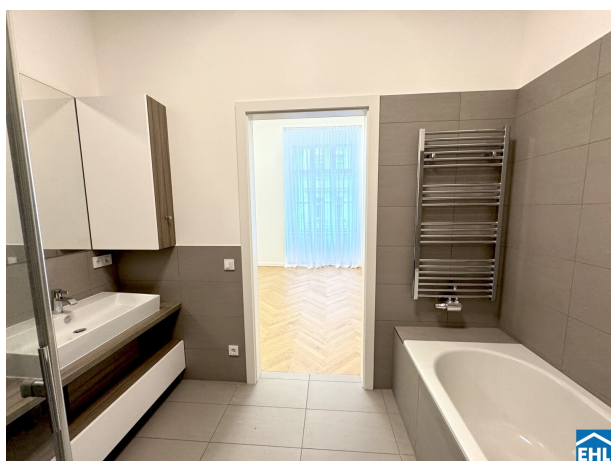


**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











DAS  
**HAMERLING**  
WOHNKULTUR SEIT 2014

Wohnnutzfläche 69.66 m<sup>2</sup>



0 1 5m

Originalgröße A4

KR3.01.07

Planstand 29.05.2012. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt - im 8. Bezirk, auch bekannt als Josefstadt. Die Lage allein macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel, aber es gibt noch so viel mehr zu entdecken!

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und einladenden Atmosphäre überrascht sein. Die großzügige Wohnfläche von 69,66m<sup>2</sup> erstreckt sich über die 1. Etage eines historischen Gebäudes und bietet Ihnen ausreichend Platz für all Ihre Bedürfnisse. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet, um ein modernes und komfortables Wohngefühl zu schaffen.

Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur modern und funktional, sondern bietet auch viel Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Gäste mit köstlichen Mahlzeiten beeindrucken. Und wenn Sie mal keine Lust auf Kochen haben, finden Sie in der Nähe zahlreiche Restaurants und Cafés, die für jeden Geschmack etwas bieten.

Eine weitere Annehmlichkeit dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das Treppensteigen erspart und Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend - mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und können problemlos in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Sie haben eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Auch die renommierte Universität Wien und mehrere höhere Schulen befinden sich in der Nähe, was diese Wohnung auch für Studierende zu einer idealen Wahl macht.

Die Josefstadt ist auch für ihre kulturelle Vielfalt bekannt. Sie haben die Möglichkeit, in zahlreiche Theater, Museen und Galerien zu gehen und das pulsierende Kulturleben Wiens zu erleben. Auch das nahegelegene Wiener Rathaus und der wunderschöne Volksgarten laden zum Spazieren und Entspannen ein.

Sie sehen also, diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine lebendige und abwechslungsreiche Umgebung. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traum-Zuhause präsentieren zu dürfen!

### Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige Böden Parkett, Feinsteinzeug

- Fernwärme
- Hochwertige Küche
- Concierge-Service
- Hauseigenes Restaurant für Bewohner
- Ärztezentrum und Kindergarten im Haus

### **Mietdauer: 3 - 5 Jahre**

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m





Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.