

**Modernes Wohnen mit Balkon in 1220 Wien - 41,19m<sup>2</sup> zum  
Mietpreis von 787,92 €!**



**Objektnummer: 4057**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	787,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	625,67 €
<b>Kaltmiete</b>	716,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,62 €
<b>USt.:</b>	71,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



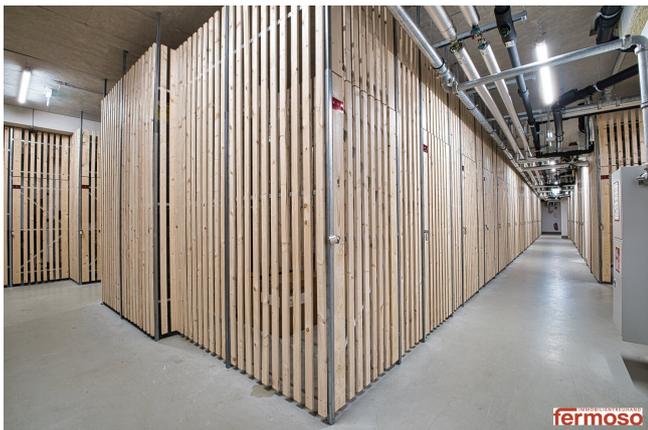
**Ilksev Karakas**







IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**





#### WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN BERTHA-VON-SUTTNER-GASSE 12A

Stock: 4.OG  
 Top: 31  
 Zimmer: 2

Wohnfläche	41,19 m <sup>2</sup>
Loggia	0,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>
Balkon	5,69 m <sup>2</sup>
Eigengarten	0,00 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,84 m <sup>2</sup>

GS architects ZT-Gesellschaft m.b.H

A-8020 Graz Kaiserfeldgasse 8  
 phone +43 316 680608  
 office@gsarchitects.at www.gsarchitects.at

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Rechn. Rundungsdiff. sind nicht auszuschließen

Technisch und gestalterische Änderungen sowie  
 behördliche Abstimmungen vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln  
 nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlichter

Die dargestellte Einrichtung dient nur zur  
 Veranschaulichung und ist nicht Teil der  
 Grundaussstattung

Details zu Installationen und zur Möblierung sind der  
 Bau und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



M 1:100  
 0

5

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Diese wunderschöne Wohnung in der 4. Etage eines modernen Wohnkomplexes in 1220 Wien ist das perfekte Heim für Singles, Paare oder kleine Familien. Mit einer Fläche von 41,19m<sup>2</sup> bietet sie Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre verzaubern. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bietet genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Esstisch. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lässt keine Wünsche offen. Die Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und bietet Ihnen genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf den Balkon.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Bett und einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist modern und funktional gestaltet und verfügt über eine Dusche.

Zusätzlich zu den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen verfügt die Wohnung über einen Personenaufzug, der Ihnen den Weg zur 4. Etage erleichtert. Auch eine Tiefgarage steht Ihnen zur Verfügung, so dass Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Auto haben.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, so dass Sie schnell und bequem mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn oder dem Bahnhof in alle Teile der Stadt gelangen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap