

## **Urbanes Wohnen in Top-Lage: Große 2-Zimmer Wohnung in 1010 Wien!**



**Objektnummer: 5777**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Wohnfläche:</b>	112,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.924,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.408,87 €
<b>Kaltmiete</b>	1.690,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,37 €
<b>Heizkosten:</b>	54,49 €
<b>USt.:</b>	179,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

### **Beschreibung:**

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause inmitten Wiens? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese bezaubernde Immobilie befindet sich in einem eleganten Gebäude im Herzen des 1. Bezirks ist bequem mittels Personenaufzug zu erreichen und gewährt Ihnen viel Platz für ein neues Zuhause.

Mit einer Gesamtfläche von rund 112m<sup>2</sup> gestattet die Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Die großzügige Raumaufteilung beinhaltet einen offenen Wohn - Essbereich mit riesiger offener Küche und einer Vorratskammer.

- Die Wohnung wird noch komplett in weißer Farbe ausgemalt sowie teil renoviert.

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage, die Ihnen eine erstklassige Verkehrsanbindung bietet. Verschiedene Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie schnell und bequem zu allen wichtigen Orten in Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen – hier ist alles vorhanden. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos kontaktieren Sie Herr Deniz Canakli unter der Telefon Nr. +43 660 3285843.

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art

der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap