

Geräumige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon



NOVEL
REAL

Objektnummer: 5782

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,52 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.475,23 €
Kaltmiete (netto)	1.475,23 €
Kaltmiete	1.475,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

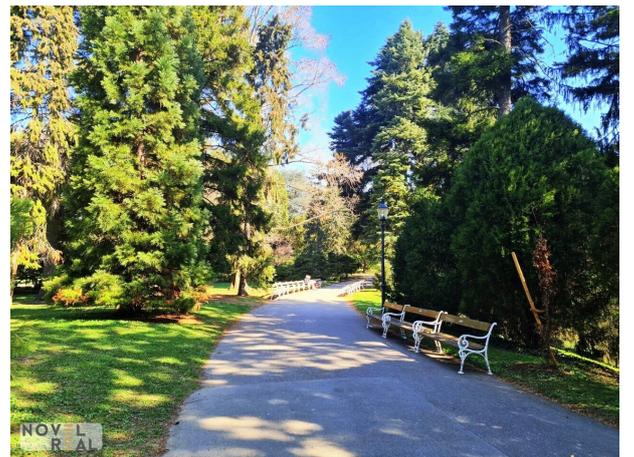
Ihr Ansprechpartner



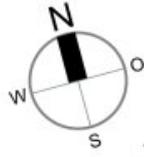
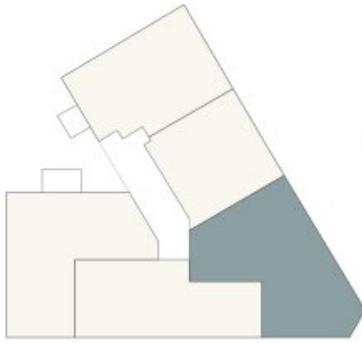
Tatiana Hanzl

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









1. Obergeschoß



Top 3



Planskizze. Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne und sonnige 2-Zimmer Wohnung, welche sich im 1. Stock eines erst im Juni 2021 fertiggestellten **luxuriösen Neubauhauses mitten in Gersthof** befindet. Die Wohnung überzeugt mit einer perfekt durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Fenstern.

Auf ca. 86 m² Wohnfläche befinden sich ein geräumiger Wohn-/Küchenbereich mit Ausgang auf den Balkon, ein Schlafzimmer mit begehbare Garderobe. **Große Panoramafenster** lassen viel Licht herein und machen die Wohnräume hell und freundlich. Ein edler **Vollholzparkettboden** vermittelt eine angenehme Atmosphäre.

Perfekte Raumaufteilung:

- Wohn-/Küchenbereich mit Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- begehbare Garderobe
- modernes Badezimmer mit großer Glasdusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken
- Vorraum

Exklusive Ausstattung:

- hochwertiger Stabparkett in Eiche
- edles Feinsteinzeug und keramischer Fliesenbelag in Sanitärräumen
- exquisite Badezimmer- und WC-Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- straßenseitig Schallschutzfenster
- Brandschutzfenster im allgemeinen Bereich

- außenliegender Sonnenschutz (elektrische Rollläden)
- Vorbereitungen für Klimatisierung in jedem Wohnraum
- mechanische Lüftung in Sanitärräumen

Lage:

Gersthof ist ein junges, dynamisches Viertel mit optimaler Verkehrsanbindung und einer Vielzahl charmanter Lokale. Die einzigartige Lage bietet alle Vorzüge die Währing zu bieten hat und ist ein idealer Rückzugsort für alle, die ein urbanes Leben mit außergewöhnlichen Stadtoasen verbinden wollen. So befinden sich der historische Türkenschanzpark mit seinen wunderschönen Spazierwegen und der herrlichen Aussicht sowie der Sternwartepark mit seiner magisch anmutenden Atmosphäre ganz in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Direkt in der Nachbarschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie auch Nahversorger, eine Apotheke, diverse Arztpraxen und vieles mehr. Die Haltestelle der Schnellbahn Gersthof, die Straßenbahnlinien 9, 40, 41 sowie die Buslinie 10A sind in Kürze erreichbar und bieten einen schnellen Weg in die Innenstadt.

**Alle Angaben basieren alleinig 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.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. 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.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap