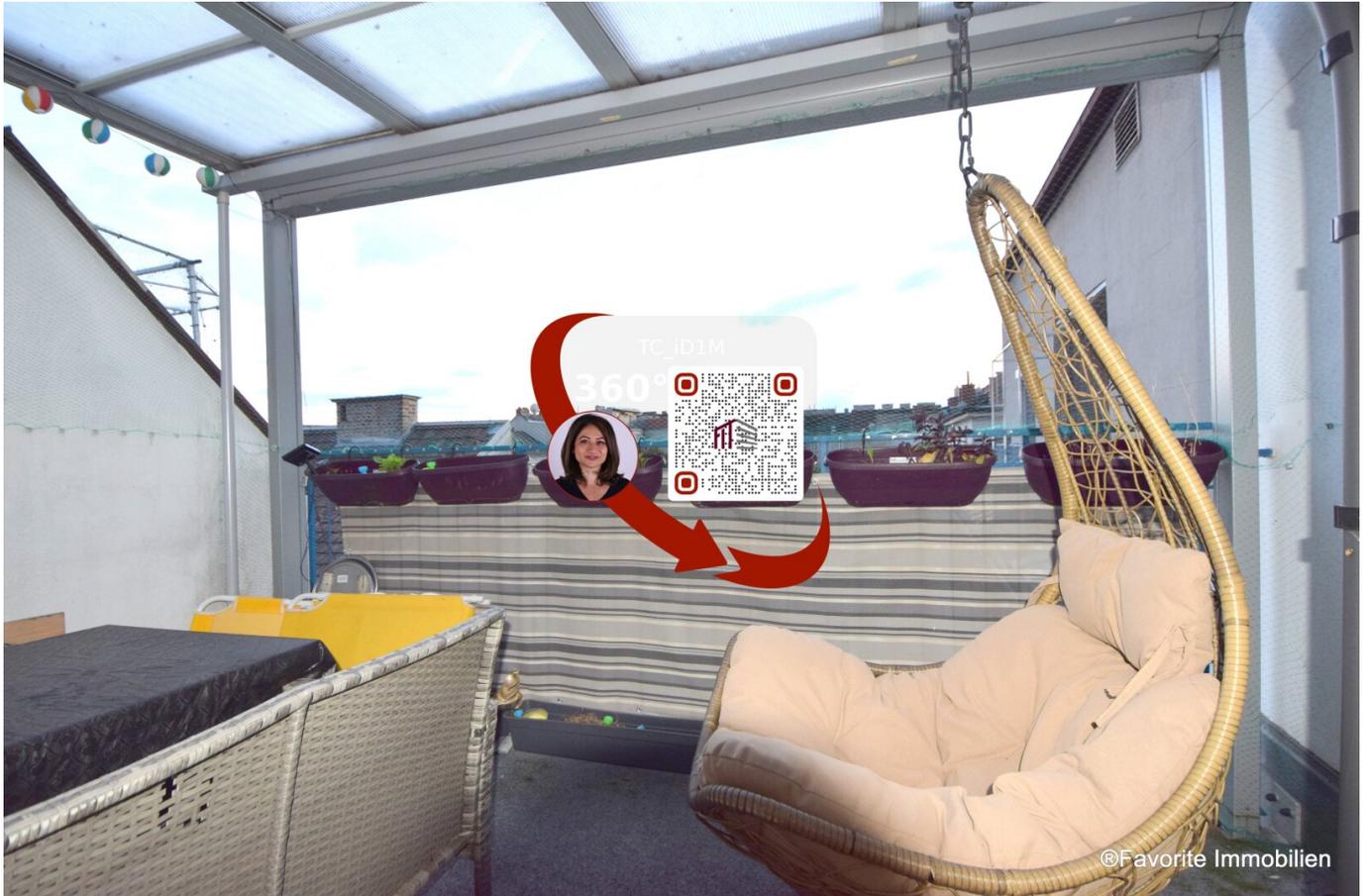


## 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung, in Ruhelage!



**Objektnummer: 6109/1449**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

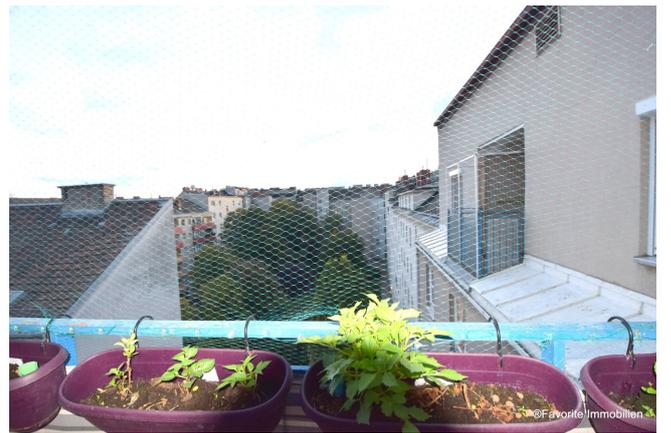
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Gesamtmiete</b>	1.007,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	659,28 €
<b>Kaltmiete</b>	911,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,62 €
<b>Heizkosten:</b>	95,93 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	16,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

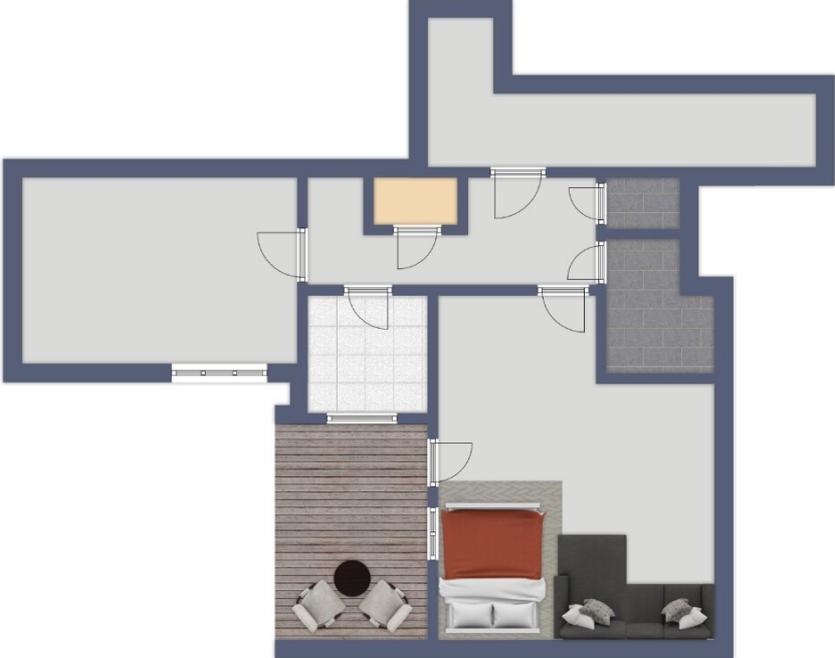


**Deniz Berber**









---

## Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere [3D Videotour](https://tour.ogulo.com/SHwB) unter: <https://tour.ogulo.com/SHwB> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Wohnung in 1100 Wien, bietet Ihnen alles, was Sie brauchen, um sich rundum wohlfühlen. Mit einer Fläche von rund 60 m<sup>2</sup>, zentral begehbaren 2 Zimmern und einer rd. 9 m<sup>2</sup> Terrasse bietet sie genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung liegt im 7. Liftstock - alle Fenster und die Terrasse sind in den **ruhigen Innenhof** gerichtet.

Für diese Wohnung kommen nur Mieter, die Nichtraucher sind, in Frage. Ebenso sind freilaufenden Haustiere nicht erwünscht.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Terrasse
- Küche mit Einbaugeräten
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil im KG

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus. Hier können Sie sich vom stressigen Großstadtleben erholen und den Alltag

hinter sich lassen. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung bietet und ein perfekter Ort ist, um laue Sommerabende zu genießen.

**Im Allgemeinteil**, für die Bewohner des Mehrfamilienhauses, befinden sich weitere Annehmlichkeiten wie:

- eine große Terrasse im 2. DG, mit sensationellem Blick über die Stadt,
- eine Sauna
- eine Waschküche und
- ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Doch nicht nur die Wohnung selbst ist ein absolutes Highlight, auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und können bequem alle Teile der Stadt erreichen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal, da der Bahnhof schnell mit den öffentlichen Anbindungen erreichbar ist.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei – alles ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Diese Wohnung ist perfekt für all diejenigen, die das städtische Leben schätzen und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Umgebung genießen möchten. Die Nachbarschaft ist freundlich und sicher, sodass Sie sich hier schnell heimisch fühlen werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen und Sie beim Einzug in Ihr neues Leben in Wien zu unterstützen.

### **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.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap