

## neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Einbauküche & moderner Ausstattung in 1200 Wien!



IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**

**Objektnummer: 4703**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.599,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.245,08 €
<b>Kaltmiete</b>	1.453,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,55 €
<b>USt.:</b>	145,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**





IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

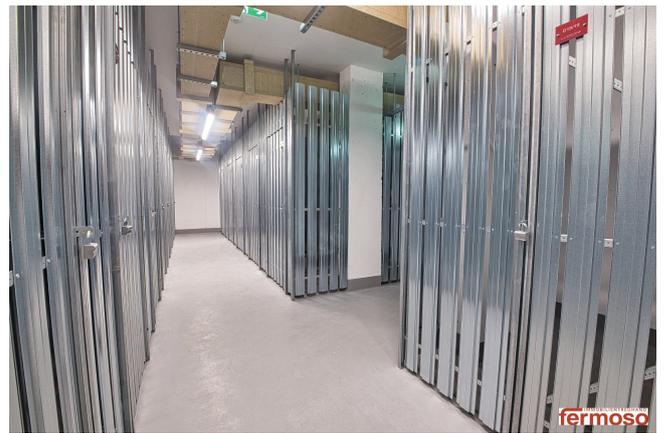
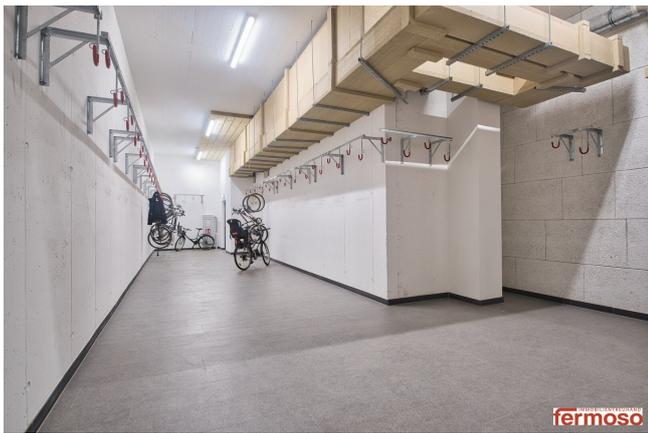


IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**













T 66



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSENDENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLETT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN

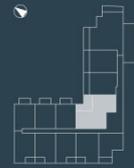
WM: NEUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SEHE GESONDERTEN PLAN



**HÖCHSTÄDTPLATZ 3**  
BAUTEIL 1  
Dresdner Straße 19, 1200 Wien

5.OG | TOP 66

Wohnfläche 77,80m<sup>2</sup>  
Loggia 14,89m<sup>2</sup>



VERMIETER

IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

3- Zimmer Familienwohnung mit aus jedem Zimmer begehbare Loggia; traumhafte Gemeinschaftsterrasse im am Dach; Erstbezug im modernen Neubau;

### Liebe/r Wohnungssuchender

In einem wunderschönen **Neubau am Höchstädtplatz/Brigittenau**, ist diese wunderbare 3-Zimmer Wohnung, im 5. Obergeschoss, zu mieten.

Mit moderner Ausstattung und in ruhiger Innenhof-Lage gelangt diese ca. 78m<sup>2</sup> große Wohnung + eine 15m<sup>2</sup> große Loggia zur Vermietung.

Folgendes wird Ihnen geboten:

- ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche (große Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- mit Geräten ausgestattete Küchenzeile
- sehr große Loggia
- ruhige Lage mit Blick in den Innenhof
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Stromanschluss auf der Loggia
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschaftsterrasse mit tollem Rundumblick, Hochbeete für Urban Gardening, Sitzgelegenheiten und Sandkiste, oben am Dach.

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, einem Fahrrad-, sowie einem Kinderwagenabstellraum und einer weitläufigen Tiefgarage.

Die Garagenstellplätze sind zum Preis von 105€ inkl. MwSt. anmietbar.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe und fußläufig

erreichbar.

Ein BILLA Supermarkt befindet sich direkt in der Wohnanlage. Ein kleines Einkaufszentrum, die "BRIGITTA PASSAGE" ist ca. 100 Meter entfernt.

Zur Millennium City sind es ca. 10 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die U6 Station Dresdner Straße liegt 350 Meter entfernt. 800 Meter sind es zur S-Bahn Station liegt Wien-Traisengasse.

Direkt vor dem Haus fahren die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33 ab.

Bei Interesse kann gerne ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

---

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate oder ein Bürge mit bester Bonität sind erforderlich!

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

### **360-Grad Rundgang:**

Im [360-Grad Rundgang](#) können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

### **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>

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap