

## moderne 2 Zimmer - Neubauwohnung mit großem Balkon und KFZ Stellplatz



**Objektnummer: 960/70797**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	742,00 €
<b>Kaltmiete</b>	840,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,18 €
<b>USt.:</b>	9,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Riva**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien









Skizze 1. Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Eingebettet in einem modernen Neubau- "Viertel" befindet sich diese charmante Wohnung, die ab sofort zur Vermietung zur Verfügung steht.

Auf der 1. Etage gelegen, bietet diese Wohnung auf ca 46.42 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von mehr als 9 m<sup>2</sup>!

Mitvermietet wird ein KFZ Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Mit 2 Zimmern und einem Balkon haben Sie hier genügend Platz, um sich zu entfalten. Der helle und großzügige Wohnbereich überzeugt mit einem hochwertigen Parkettboden, der ein warmes und behagliches Wohngefühl vermittelt.

Auch in der Küche wurde nicht gespart, hier erwartet Sie eine moderne und offene Wohnküche mit viel Stauraum und allen nötigen Geräten.

Die Wohnung ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ansgestattet. Hochwertige Materielien verleiht der Wohnung einen edlen Touch.

In Hausnähe befindet sich eine Bushaltestelle und der nächste Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.