

**\*TOP-LAGE\* MODERNE WOHNUNG MIT FERNBLICK  
NEBEN U-BAHN**



**Objektnummer: 2358**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	749,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	571,81 €
<b>Kaltmiete</b>	681,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	68,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Paul Zödi**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

T +43 1 955 04 70









## Objektbeschreibung

**\*SMART, ATTRAKTIV, MODERN...WOHNEN in absoluter Bestlage WIENS - neben Park und U1-Station**

---

**Perfekt für Singles und Studenten**

---

**!!!TOP-LAGE + HELL + MODERN!!!**

Die **gepflegte Wohnung** besitzt eine **Wohnfläche iHv. ca. 40 qm.**

Die helle Wohnung liegt in einem **sehr gepflegten Gebäude im 1.Dachgeschoss mit Lift**. Sie verfügt über **ein großes Wohn-/Schlafzimmer, einen Vorraum mit Küche, eine Gaderobennische, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss und WC.**

### **HARD FACTS:**

- TOP-LAGE nahe U1 Reumannplatz und Wielandpark (nur 5 Stationen zum Stephansplatz)
- Beste Infrastruktur
- Schöner Fernblick
- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- Elektroheizung

**"JETZT SCHNELL SEIN" - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.**

### **IHRE VORTEILE:**

- **TOP-LAGE**
- **SMARTER GRUNDRISS**
- **BESTE INFRASTRUKTUR**

**"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"**

**Bitte bringen Sie folgende Unterlagen mit:**

- Ausweis
- die letzten 3 Gehaltszettel (Studenten benötigen Bürgschaft der Eltern)
- Gute Laune ;-)

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**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