

## **Erstbezug in Gersthof - Modernes Wohnen in bester Lage!**



**Objektnummer: 8128/108**

**Eine Immobilie von "Dissen" Bau Projekt Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thimiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	2.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.149,61 €
Kaltmiete	2.362,73 €
Betriebskosten:	213,12 €
USt.:	236,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Marion Pierer**

"Dissen" Bau Projekt Gesellschaft m.b.H.  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien

H 0676 / 845 045 800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







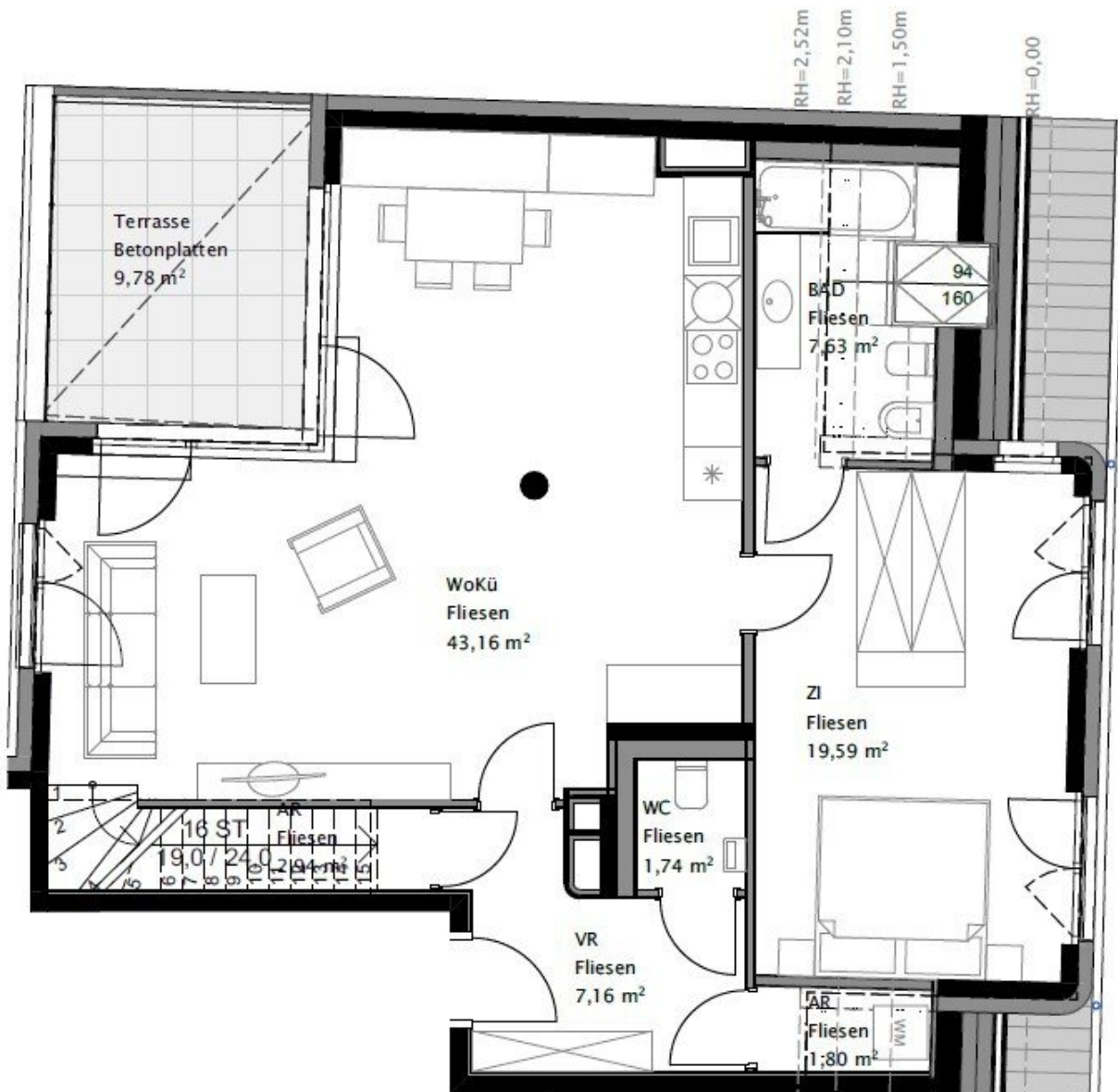


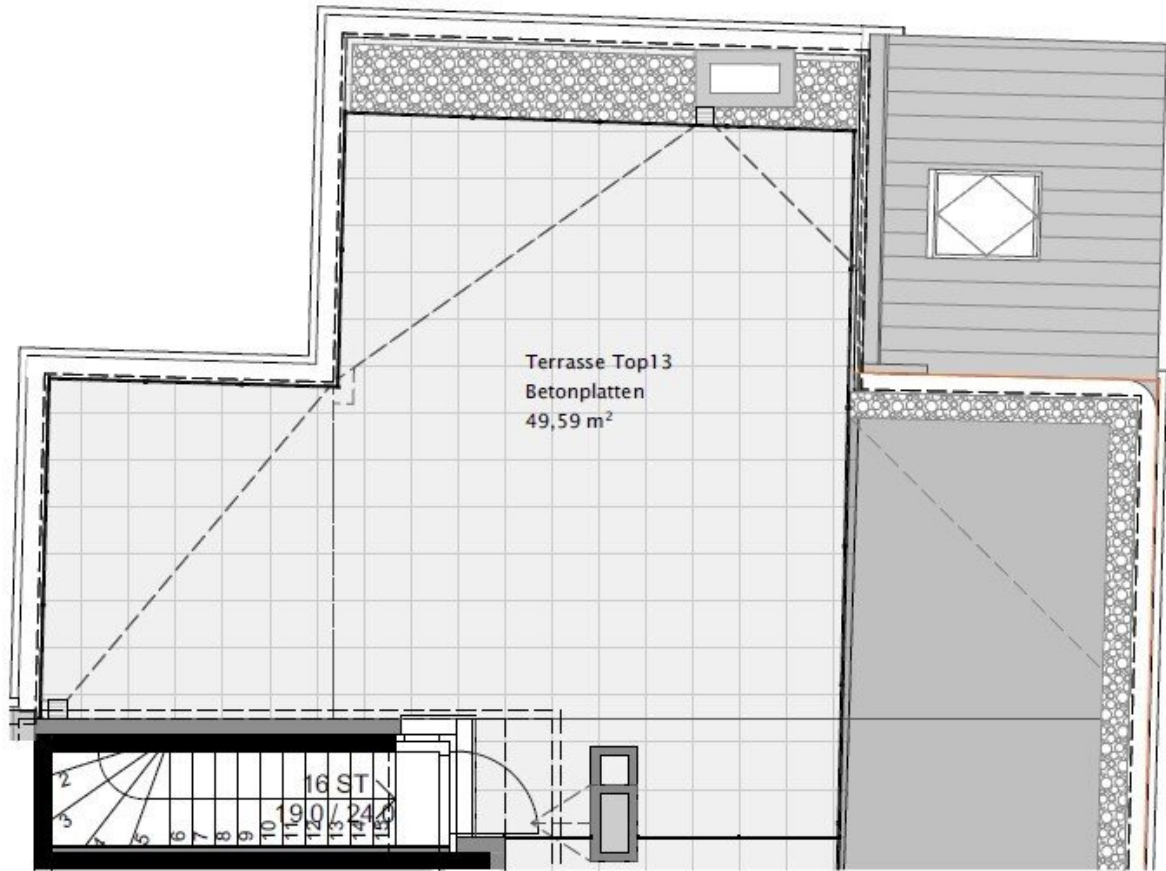












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1180 Wien! Diese moderne Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Wien und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Als Erstbezug überzeugen diese Wohnungen nicht nur mit modernem Design, sondern auch mit hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Ausstattung.

Dieser Neubau besticht bereits von außen durch sein ansprechendes Design und der Fassadenbegrünung. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und bieten von 50 - 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz zum Entfalten. Die offenen Wohn- und Essbereiche mit angrenzender Küche sind nur eines der vielen Highlights dieser Wohnungen. Die hochwertigen Tischlerküchen sind mit modernen Marken-Geräten ausgestattet. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung.

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein modernes Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche sowie eine separate Toilette. Eine Fußbodenheizung bzw. Deckenkühlung über Erdwärme/Tiefenbohrung runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. In Ihrem neuen Zuhause in bester Lage, erwartet Sie eine erstklassige Infrastruktur und eine hervorragende Verkehrsanbindung

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung besticht mit ihrem großzügigen Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zur rund 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Die zweite Terrasse mit einer Gesamtfläche von rund 50 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. DG und ist direkt über die Treppe im Wohn- Essbereich erreichbar.

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Marion Pierer unter [m.pierer@vest-immobilien.at](mailto:m.pierer@vest-immobilien.at) oder unter 0676 / 845 045 800 gerne 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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap