

## Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Privatstellplatz in Top-Lage



**Objektnummer: 19105**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Wohnfläche:</b>	91,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,37
<b>Gesamtmiete</b>	1.549,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,83 €
<b>Kaltmiete</b>	1.549,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,18 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	93,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

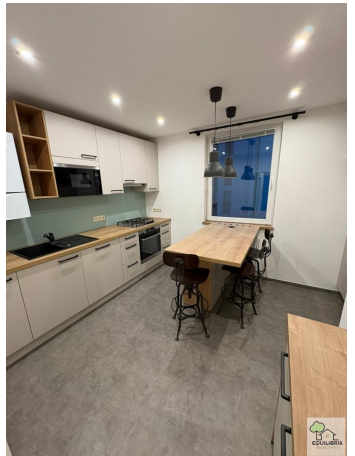


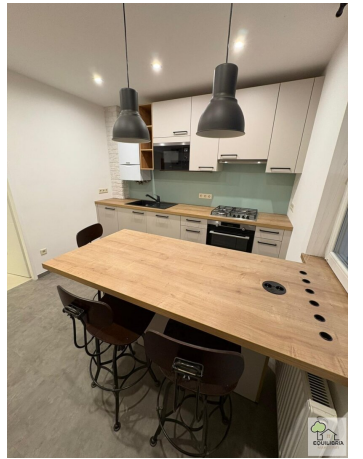
**BSc Nina König**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1





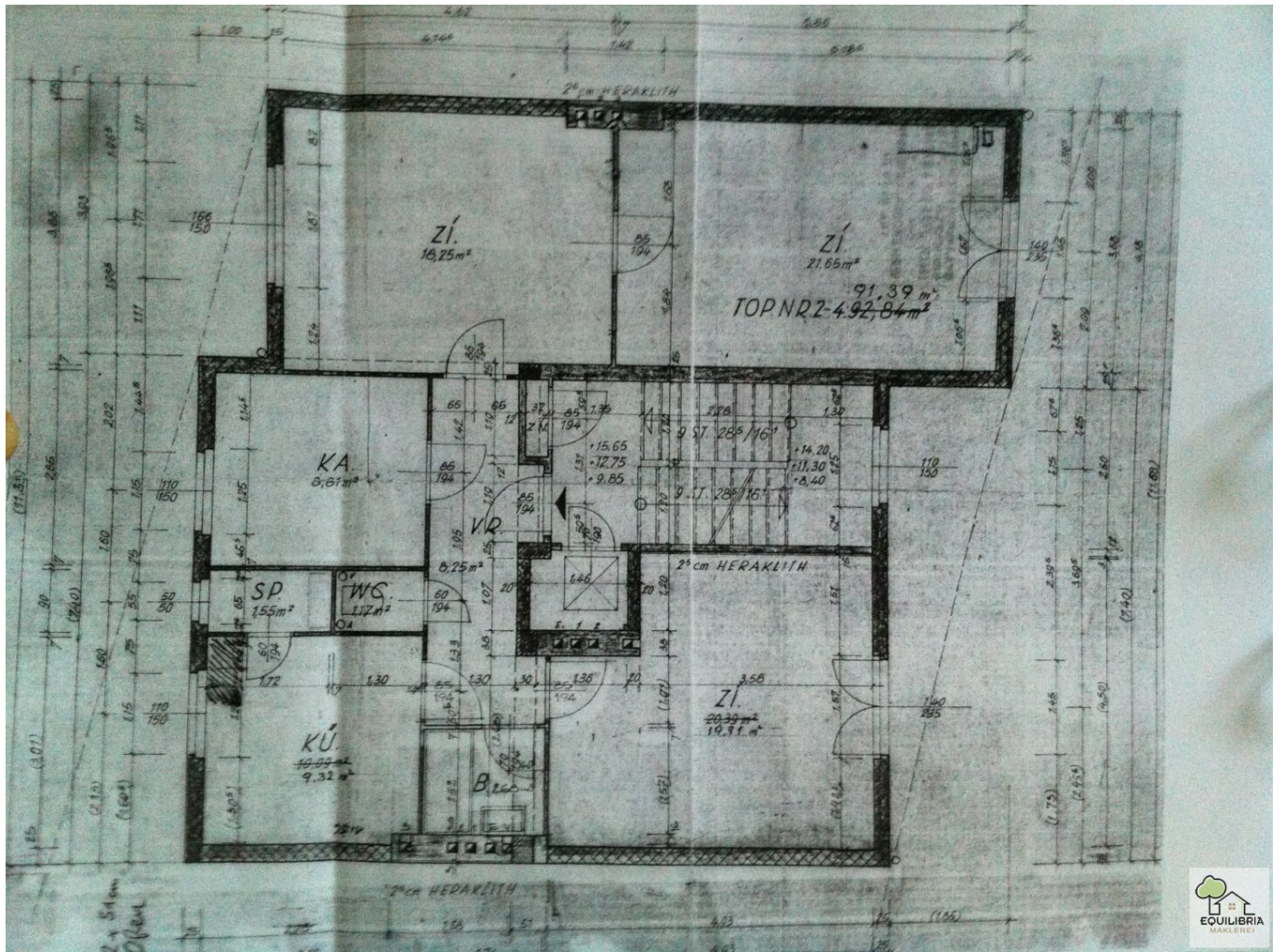












## Objektbeschreibung

Diese moderne 92-Quadratmeter-Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Raumkonzept und einer idealen Aufteilung auf insgesamt vier Zimmer. Das großzügige Schlafzimmer mit knapp 20 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Rückzugsort mit viel Gestaltungsspielraum.

Das Herzstück der Wohnung ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das nicht nur mit seiner Größe beeindruckt, sondern auch mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist. Dieser sorgt vor allem in den kühleren Monaten für eine warme und einladende Atmosphäre und macht das Wohnzimmer für einen perfekten Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Die Küche, mit einer Fläche von ca. 9,5 m<sup>2</sup>, ist ein echtes Highlight. Sie bietet nicht nur sehr viel Stauraum für Geschirr, Töpfe und Vorräte, sondern ist auch vollständig ausgestattet: Ein Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Geschirrspüler, eine Mikrowelle sowie ein moderner Gasherd machen die Küche sowohl funktional als auch komfortabel. Hier können Sie Ihre kulinarischen Ideen problemlos umsetzen.

Zwei weitere Zimmer (ca. 9 m<sup>2</sup> und ca. 10 m<sup>2</sup>) können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Besonders praktisch ist die klare Trennung von Bad und WC, was den Alltag für Paare oder Familien deutlich erleichtert.

Weiters befindet sich direkt vor der Hauseingangstür ein privater Auto-Stellplatz, welcher für diese Wohnung reserviert ist.

Die gesamte Wohnung punktet mit großzügigen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen, und einem harmonischen Grundriss, der jedem Raum seine eigene Funktion und Gemütlichkeit verleiht. Dieses Zuhause bietet viel Raum für individuelle Wohnträume und überzeugt durch eine gelungene Balance aus Komfort und Funktionalität.

**Haben Sie Interesse?** Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein. Bitte melden Sie sich bei Frau Nina König, um einen Termin zu vereinbaren!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap