

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 3. Bezirk



**Objektnummer: 5402**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. Betriebskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

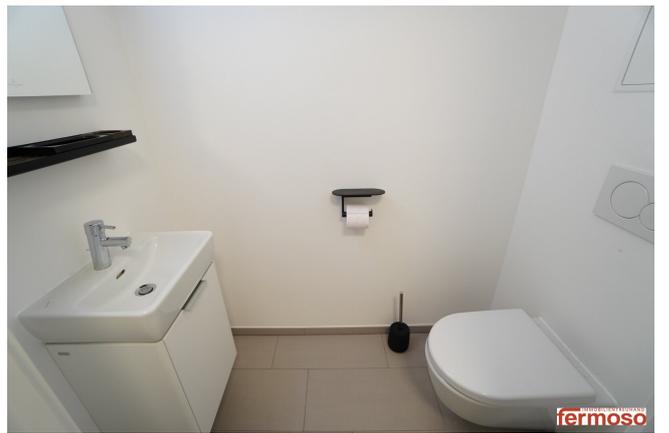


**Dean Banovic**

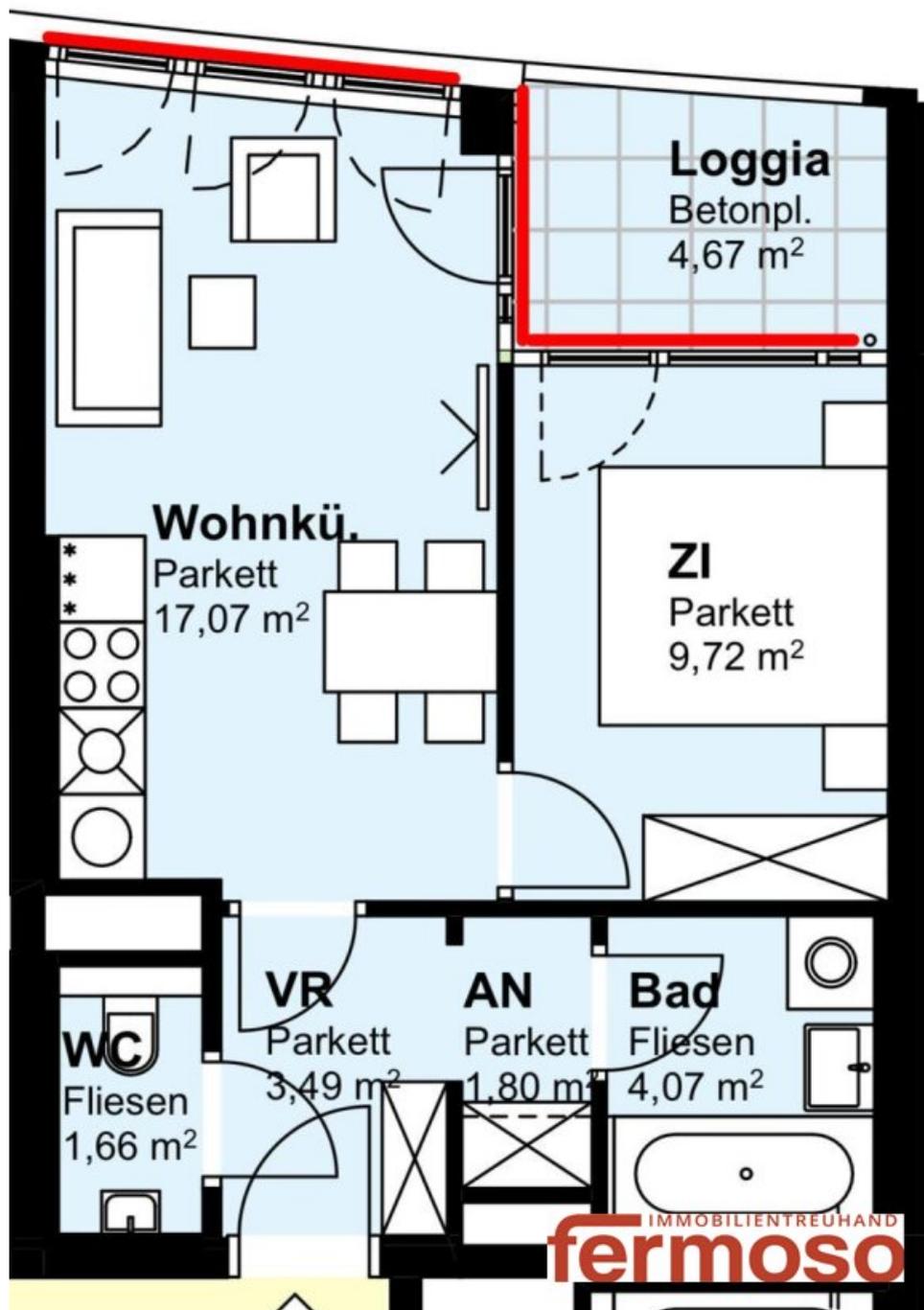
Fermoso Immobilientreuhand GmbH







<b>Tür</b>	<b>88</b>
NFL	37,81 m <sup>2</sup>
Loggia	4,67 m <sup>2</sup>
WNFL	42,48 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Bezirk bietet auf ca. 37 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Loggia, die zusätzlichen Freiraum schafft und zum Entspannen einlädt. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit – ideal für Singles oder Paare, die stilvolles Wohnen schätzen.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Wohnküche:** Offene, moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Platz für einen gemütlichen Essbereich.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen und großzügig gestaltet – perfekt für erholsame Nächte.
- **Badezimmer:** Stilvoll verfliest mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.
- **WC:** Separat und modern verfliest.
- **Loggia:** Ca. 4,67 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Stauraum:** Durchdachte Raumaufteilung mit praktischen Kästen sorgt für ausreichend Platz.

### Besondere Highlights:

? **Top-Anbindung:** Nur 10 Gehminuten zum Gasometer und zur U-Bahn-Station Erdberg.

? **Hochwertige Ausstattung:** Moderne Einbauküche, stilvolles Bad und separates WC.

? **Sonnige Loggia:** Erweitert den Wohnbereich und schafft eine Wohlfühl-Oase.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage des 3. Bezirks. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe

und bequem erreichbar.

**???? Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Kontaktieren Sie uns noch heute!**

**???? Wichtige Information:**

Für die Anmietung werden die letzten drei Lohnzettel benötigt.

**???? Kontakt:**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

???? +43 676 9261529

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap