

## **Großzügige 2-Wohnung mit Hofblick – direkt an der Mariahilfer Straße**



**Objektnummer: 5564**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Wohnfläche:</b>	73,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Gesamtmiete</b>	1.798,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.433,34 €
<b>Kaltmiete</b>	1.635,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,11 €
<b>USt.:</b>	163,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien





IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

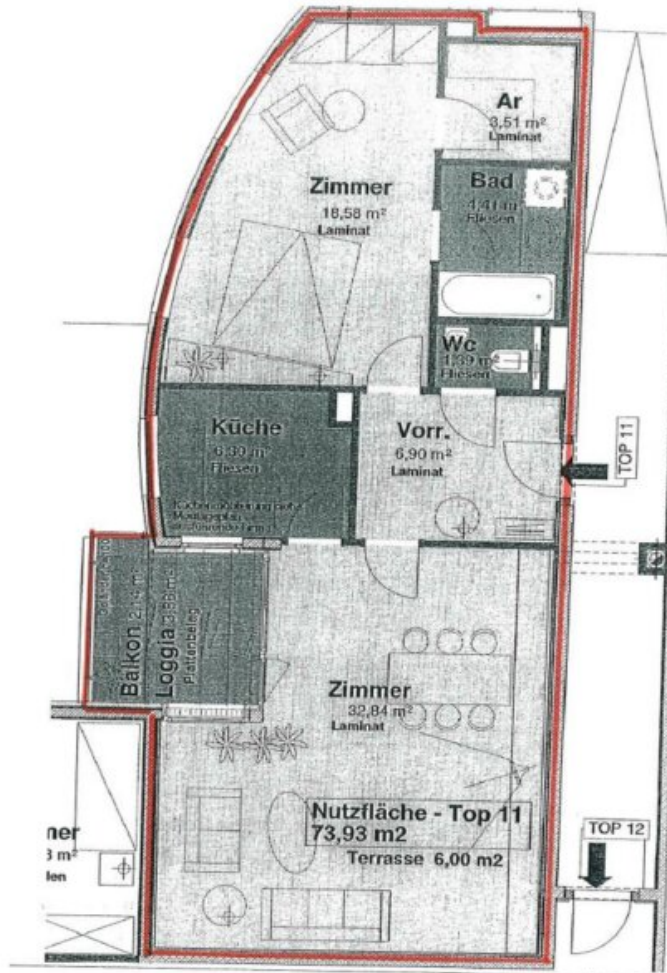


IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**











## Objektbeschreibung

*Bestlage an der Mariahilfer Straße; U-Bahn nur wenige Schritte entfernt; sehr geräumig und mit seperat gelegener Küche*

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Hier eröffnet sich eine spannende Gelegenheit, in absoluter **Bestlage** zu wohnen – in einer großzügigen **2-Zimmer-Wohnung** im **7. Wiener Gemeindebezirk**.

Auf einer Gesamtfläche von **ca. 80 m<sup>2</sup> inkl. Loggia/Balkon**, direkt an der Mariahilfer Straße und nur wenige Schritte von der **U-Bahn-Station Neubaugasse (Linie U3)** entfernt, erwartet Sie ein modernes Zuhause.

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau (ca. 20 Jahre alt)** und wurde zuletzt umfassend renoviert, um sich ab sofort in frischem Glanz zu präsentieren.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- Das **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **Loggia/Balkon** schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Freiluftbereich – ideal zum Entspannen und Genießen.
- Eine **separate Küche**, die Ihnen kreative Möglichkeiten bietet, Ihren persönlichen Traumkochplatz zu gestalten.
- **Geräumiges Schlafzimmer** mit angrenzendem **begehbarem Schrankraum** für optimalen Stauraum.
- **Badezimmer** mit **Badewanne** für entspannende Momente.

### Zusätzlicher Komfort:

- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**, um Ihren aktiven Lebensstil zu unterstützen.
- Optional anmietbarer **KFZ-Stellplatz** direkt im Haus, um sicher und bequem zu parken.

### Perfekte Infrastruktur:

Die **U-Bahn-Station Neubaugasse (U3)** bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht es Ihnen, die Stadt bequem zu erkunden. Die **Mariahilfer Straße** mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen

Attraktionen liegt weniger als **100 Meter entfernt**. Der **7. Bezirk** besticht durch seine lebendige Atmosphäre und vielfältigen Freizeitangebote.

---

3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

**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>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap