

## Traumhafte Erstbezugswohnung mit Terrasse



**Objektnummer: 5318**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	33,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	798,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	696,70 €
<b>Kaltmiete</b>	798,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Viktoria Wurmbrand**

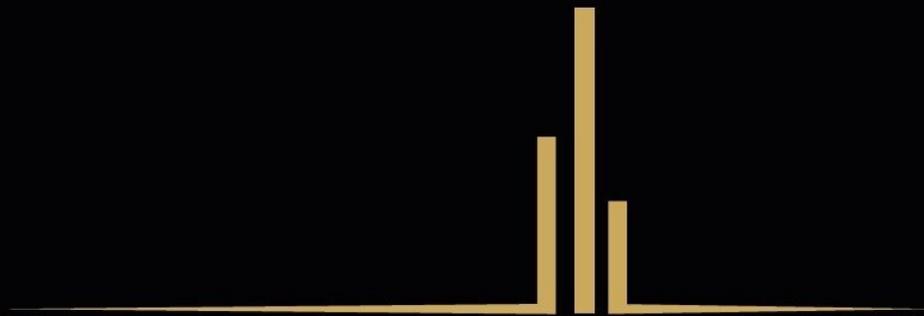
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien





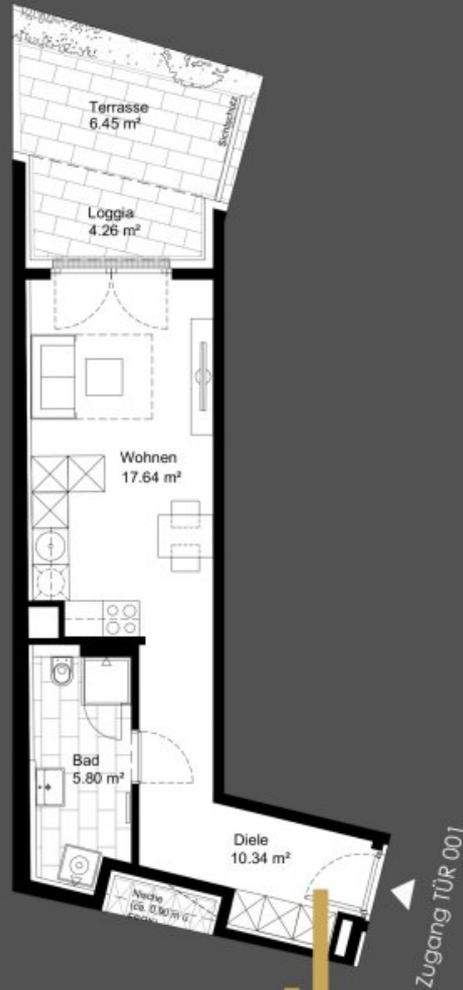






KALTENEGER

PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN



TÜR 001 / GARTENGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 33,78 m<sup>2</sup>

Loggiafläche: ca. 4,26 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 6,45 m<sup>2</sup>

**KALTENEGER**

**bauwerk** & Partner  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße  
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.  
bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der attraktiven 1-Zimmer Wohnung in 1100 Wien.

Diese wunderschöne, neu errichtete Wohnung im Gartengeschoss ist der ideale Ort für Singles oder Paare, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten, ohne auf Komfort und Stil zu verzichten.

Mit einer großzügigen Fläche von **33,78 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung alles, was Sie benötigen. Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Der Erstbezug garantiert Ihnen moderne Ausstattung und frische Materialien – hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Eine der besonderen Highlights dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen oder Gäste zu empfangen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit einem Glas Wein auf Ihrer Terrasse sitzen und den Tag ausklingen lassen – ein wahres Stück Lebensqualität in der Stadt.

Die Wohnung ist mit hochwertiger Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt. Die moderne Einbauküche erfüllt alle Ansprüche an Funktionalität und Design. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig mit Freunden und Familie kommunizieren, während Sie das Essen zubereiten.

Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, die Ihnen den Start in den Tag erleichtert. Zudem ist die Toilette separat, was zusätzlichen Komfort bietet. Für optimalen Lichtschutz sorgen außenliegende Sonnenschutzsysteme, die Ihre Privatsphäre wahren und gleichzeitig für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und macht das Leben hier besonders komfortabel. Die zentrale Lage in Wien 1100 bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. So haben Sie alles, was Sie brauchen, direkt vor der Tür.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Zugang zur begrünten Dachterrasse.

Die monatliche Miete von 798,00 € ist ein unschlagbares Angebot für ein so hochwertiges Objekt in dieser Lage. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden und genießen Sie das urbane Leben in seiner schönsten Form.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung

begeistern. Ihr neues Zuhause in Wien erwartet Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.