

## **Moderne, möblierte Wohnung am SONNENDVIERTEL**



**Objektnummer: 3474**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 24,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.249,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.249,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

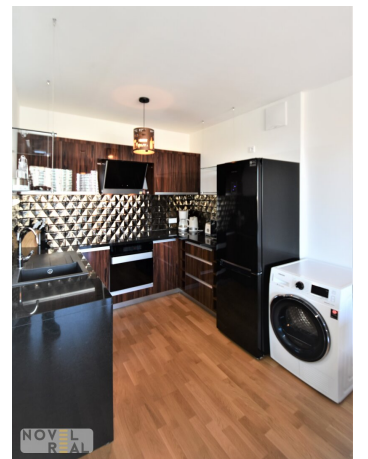
## Ihr Ansprechpartner



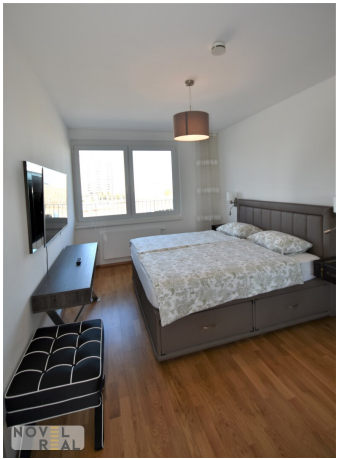
**Tarik Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

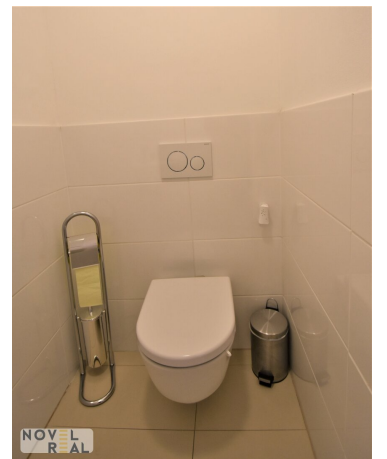
T +43 664 5181136

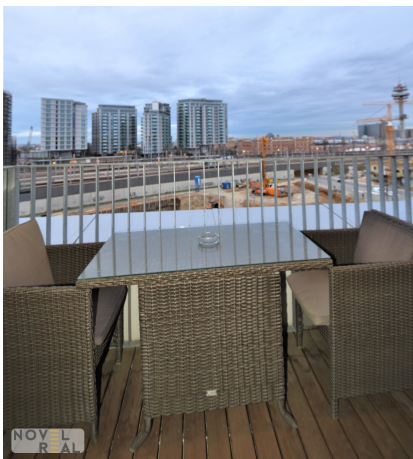














# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Diese komplett möblierte Wohnung befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Neubaus. Sie verfügt über eine großzügige, voll ausgestattete Wohnküche mit exklusiven Markengeräten. Im gemütlichen Schlafzimmer sowie im gediegenen Wohnzimmer befinden sich hochwertige Flachbildfernseher. Das mit edlem Feinsteinzeug versehene Badezimmer besitzt ein Wannenbad. Durch alle Wohnräume zieht sich ein schöner Parkett, der eine angenehme Atmosphäre erzeugt. Die Terrasse bietet genug Platz, um sich ein kleines grünes Privatreich mitten in der Großstadt anzulegen. Die Möblierung ist stilvoll und hochwertig. Die Ausstattung umfasst sogar Kaffeemaschine und Küchengeschirr.

**Treten Sie ein, lassen Sie Ihre Koffer fallen und wohnen Sie!**

### Ausstattung:

- voll ausgestattete Einbauküche
- hochwertiger Parkett in den Wohnräumen
- edles Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Wannenbad und Waschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken
- Klimaanlage
- Waschmaschine und Trockner
- Telefon, Kabel und SAT-Anschlüsse
- Internet-Anschluss in der Miete inkludiert
- schöne Terrasse mit Strom- und Wasseranschlüssen
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Waschküche

- Lift

Ein Garagenplatz kann um Euro 120,-/Monat angemietet werden!

**Sie suchen eine gemütliche, helle top ausgestatte Wohnung dann ist die Wohnung die perfekte Wahl! Genießen Sie die ausgezeichnete Wohnqualität und die gute Verkehrsanbindung. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin sowie für nähere Infos kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli unter +43 664 518 11 36 oder per E-Mail: [tc@novel-real.at](mailto:tc@novel-real.at)**

#### **Lage:**

**Am Hauptbahnhof - im neuen Zentrum Wiens!** Öffentlich bestens erschlossen und nur knapp zwei Kilometer vom ersten Bezirk „Innere Stadt“ entfernt, bietet dieser Wohnstandort sämtliche Vorzüge!

Die Lage des Gebäudes mitten im neuen Zentrum Wiens besticht vor allem durch ein Umfeld, das kaum einen Wunsch offen lässt. Neben dem kulturträchtigen Belvedere mit seiner unvergleichlichen Parkanlage und dem angeschlossenen Botanischen Garten hat auch der Schweizergarten mit dem „20er Haus“ einiges zu bieten. Zusätzlich entsteht rund um den Hauptbahnhof zwischen Arsenal, Gudrunstraße, Sonwendgasse und Gürtel ein lebendiges Viertel aus Läden, Wohnungen, Hotels, Büros, Schulen, Kindergärten und dem weitläufigen Dr.-Helmut-Zilk-Park. Auch im Bahnhof selbst werden über 20.000 Quadratmeter Fläche für Geschäfte und Gastronomie zur Verfügung stehen. Die Schnellbahnen S 1, 2 und 3 sowie S 5, 6, 60 und 80 haben in unmittelbarer Nähe ihre Station. Die U1 Stationen „Südtiroler Platz“ und „Keplerplatz“ in der Favoritenstraße sind rd. 500 Meter entfernt. Der Exit „Gürtel“ der Südost-Tangente A23 ist ebenfalls nicht einmal zwei Kilometer entfernt.

*\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns*

*dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.*

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap