

## **Klein, fein, Loggia mein! – Wohnraum mit Parknähe**



**Objektnummer: 7485/209**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	576,08 €
<b>Kaltmiete</b>	681,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,74 €
<b>USt.:</b>	68,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

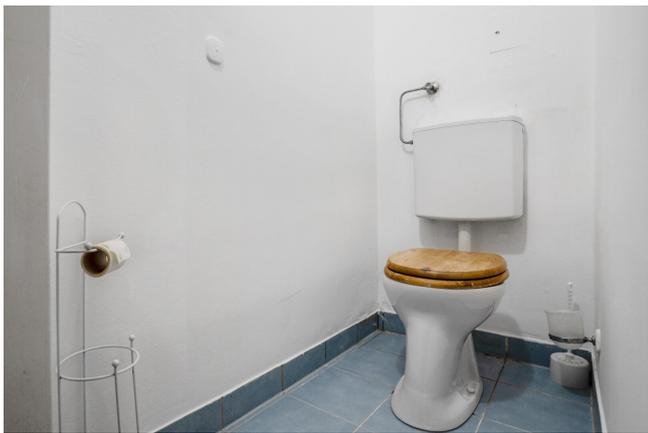
## Ihr Ansprechpartner

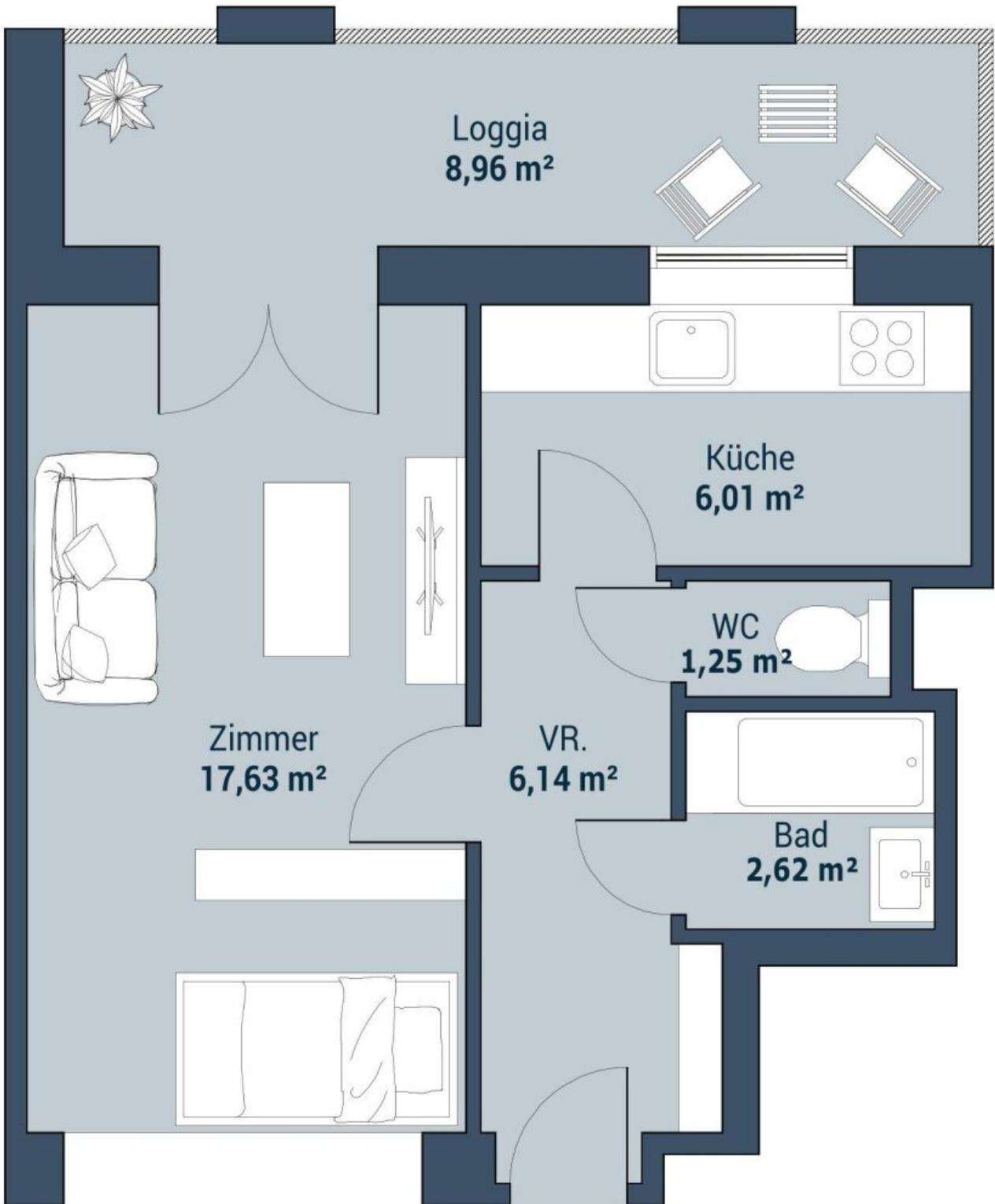


**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien







## Objektbeschreibung

Diese charmante und gut geschnittene Wohnung befindet sich im beliebten 20. Bezirk, in unmittelbarer Nähe des **Anton-Kummerer-Parks** und wenige Gehminuten von der **U6 Jägerstraße**.

Mit einer Gesamtfläche von ca. **43 m<sup>2</sup>**, inklusive einer großzügigen **Loggia (ca. 9 m<sup>2</sup>)**, bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die entspannt wohnen möchten und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Die Wohnung verfügt über ein **geräumiges Wohn-/Schlafzimmer**, eine separate **Küche**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **WC** sowie ein praktisches **Kellerabteil**.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasheizung**.

Das absolute **Highlight** ist die **sonnige Loggia**, die sich perfekt zum Entspannen nach einem Arbeitstag oder für ein Frühstück im Freien eignet.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung und Nahversorgung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Lidl, Penny und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
  - Straßenbahnlinien **2, 5, 31, 33** – Station **Gerhardusgasse** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Erholung & Freizeit:**
  - Der nahegelegene **Anton-Kummerer-Park** lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Verweilen im Grünen ein

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap