

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1210 Wien



Objektnummer: 6479

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	53,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	839,77 €
<b>Kaltmiete</b>	953,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,86 €
<b>USt.:</b>	95,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

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

T +4  
H +4

Gerr  
Verfi









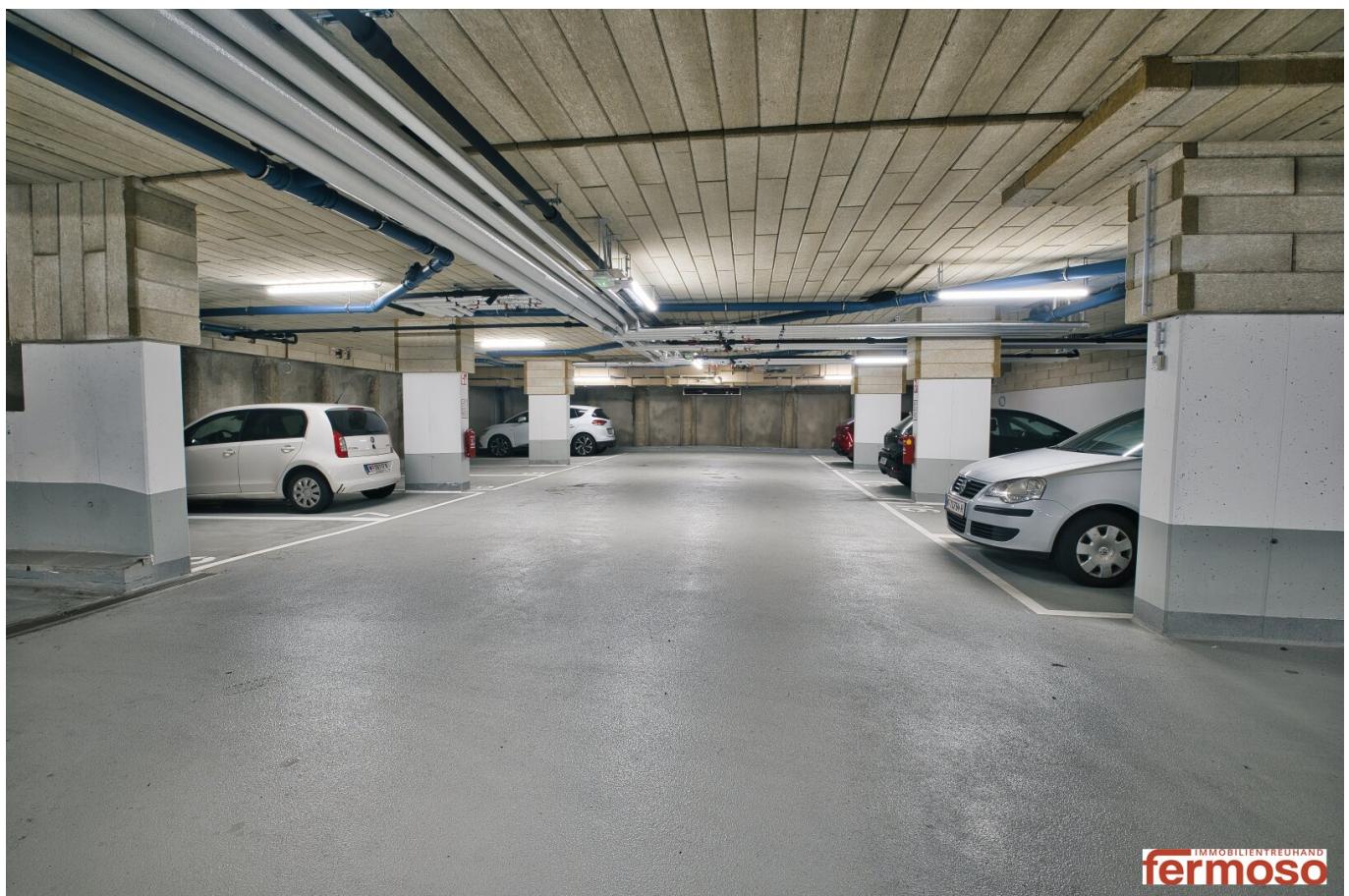
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

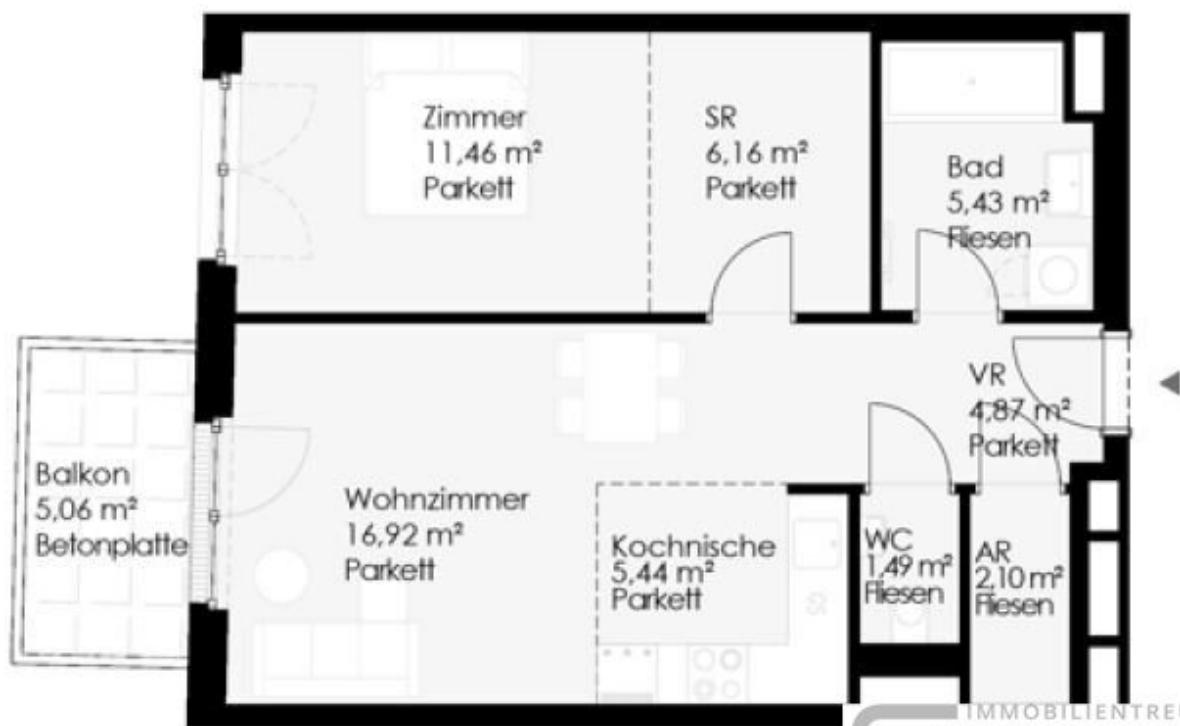


IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**





IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im 21. Bezirk – modern, gemütlich und perfekt angebunden

Im charmanten 21. Wiener Bezirk wartet diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in der dritten Etage auf ihre neuen Bewohner. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die Stadtleben und Ruhe ideal verbindet.

Auf rund 54 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein offenes, helles Wohngefühl. Das Herzstück ist die moderne Wohnküche – der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen, zu entspannen oder Gäste zu empfangen. Der edle Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen dabei für eine behagliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, auf der Sie den Tag entspannt ausklingen lassen oder morgens bei einer Tasse Kaffee den Ausblick genießen können. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – ideal, um nach einem langen Tag abzuschalten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Personenaufzug sowie eine Tiefgarage, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso der Bahnhof und der Autobahnanschluss. Alles, was Sie für den Alltag brauchen – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – liegt praktisch vor der Haustüre.

Die monatliche Miete beträgt 1.049 €, inklusive aller Annehmlichkeiten, die modernes Wohnen ausmachen.

Wenn Sie eine stilvolle Wohnung in attraktiver Lage suchen, die Komfort, Design und Lebensqualität vereint – dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

**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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap