

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



**Objektnummer: 6479**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

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

T +4

H +4

Gerr

Verfi





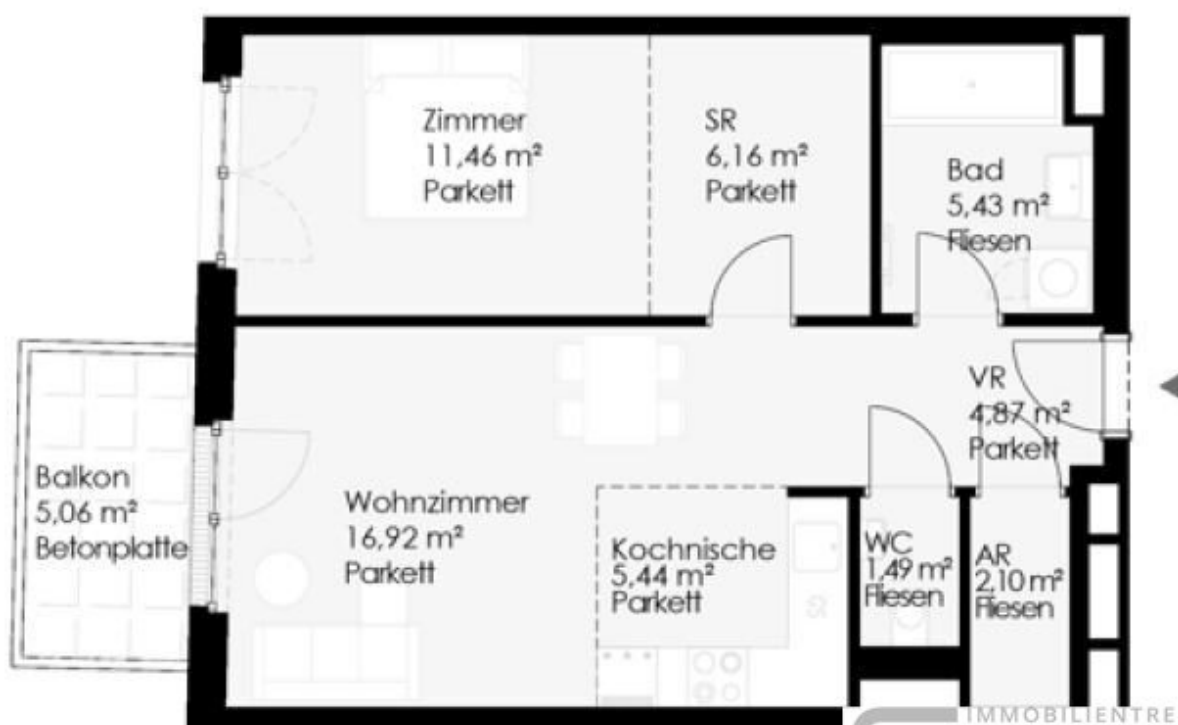












IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



## 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