

# **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 54821**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	2.700,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.454,55 €
<b>Kaltmiete</b>	2.454,55 €
<b>USt.:</b>	245,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

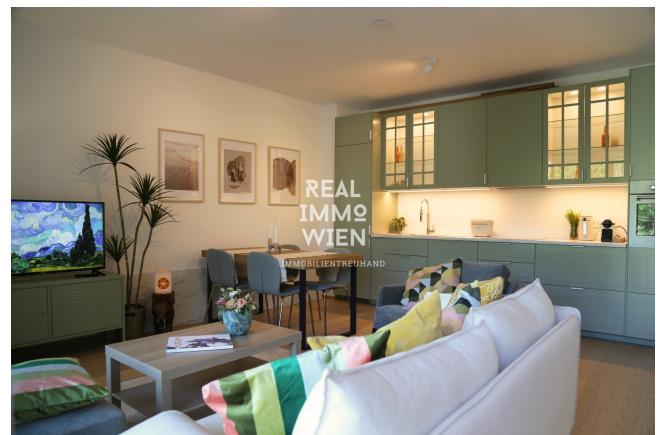
## Ihr Ansprechpartner

### Markus L. Wildauer Wildhausen

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

T +4315120488  
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





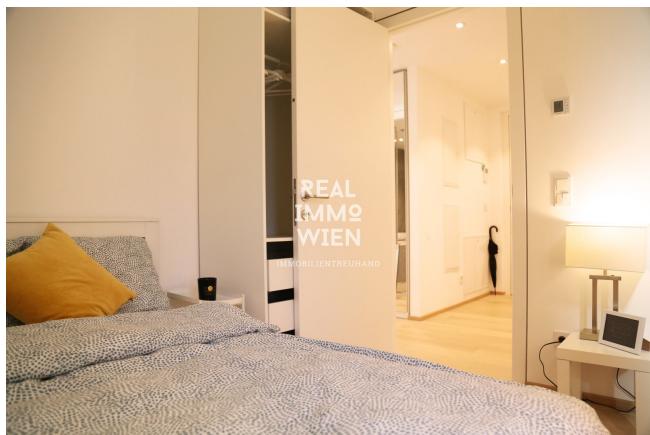
REAL  
IMMO  
WIEN

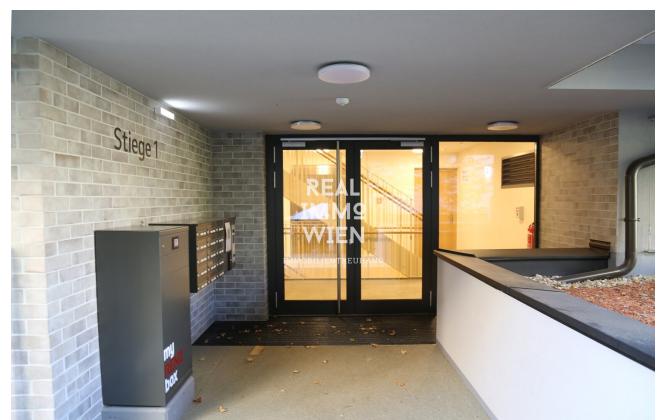
IMMOBILIENTREUHAND



REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND







5  
0



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertig ausgestatteten Wohnung im begehrten 18. Bezirk, die durch modernes Design, exzellente Lage und maximalen Komfort überzeugt.

Diese neuwertige Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines zeitgemäßen Wohnhauses und bietet Ihnen auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern. Sie ist vollständig möbliert und sofort bezugsbereit – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien mit gehobenem Anspruch an Lebensqualität und Flexibilität.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit integrierter moderner Küche schafft ein angenehmes Raumgefühl. Die Küche ist funktional und stilecht ausgestattet und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Die großzügige Loggia-Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob bei einem Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Die Ausstattung ist auf hohem Niveau: Hochwertige Fliesen und Parkett sorgen für ein elegantes Wohnambiente. Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung in Kombination mit einer zentralen Gasheizung (Abrechnung über ISTA). Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine moderne Kühldecke, die sowohl zum Heizen als auch zum Lüften und Kühlen genutzt werden kann. Die monatlichen Heizkosten liegen aktuell bei rund 100 €. Strom und Internet sind separat anzumelden und individuell abzurechnen.

Das Badezimmer bietet eine entspannende Ausstattung mit Badewanne und separater Dusche. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Wohnqualität.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sowie ein Außenliegender Sonnenschutz mittels Jalousien. Die Wohnung ist vollständig barrierefrei und bequem über den Lift erreichbar.

Die Wohnanlage selbst bietet eine Vielzahl an Extras:

- Großzügige Freifläche mit altem Baumbestand, Spielplatz und Sitzgelegenheiten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im 2. Untergeschoss
- Hausbetreuer 2.0 / mobiler Concierge-Service (3 Tage/Woche) – mit Zugriff auf William Premium Services
- Paketboxensystem für 24/7 Lieferungen
- Optional buchbare Services wie Apartmentreinigung, Massagen, Veranstaltungsorganisation u.v.m.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Kliniken, Supermärkte und Bäckereien. Die

Anbindung a den öffentlichen Verkehr ist optimal – Bus- und Straßenbahnenlinien bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt und zu den wichtigsten Punkten der Stadt.

### **Besichtigung & Mietdetails**

Kontaktieren Sie uns gerne zur Terminvereinbarung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem nächsten Schritt zu begleiten.

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap