

## **Modernes Single Apartment mit Terrasse - Erstbezug**



**Objektnummer: 11442**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Senefeldergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	32,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,46 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	36,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	900,00 €
Kaltmiete (netto)	729,57 €
Kaltmiete	818,18 €
Betriebskosten:	88,61 €
USt.:	81,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345  
F +43 1 997129310

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







1100 WIEN, SENEFELDERGASSE 35

1.DACHGESCHOSS

STRASSENTRAKT TÜR 12

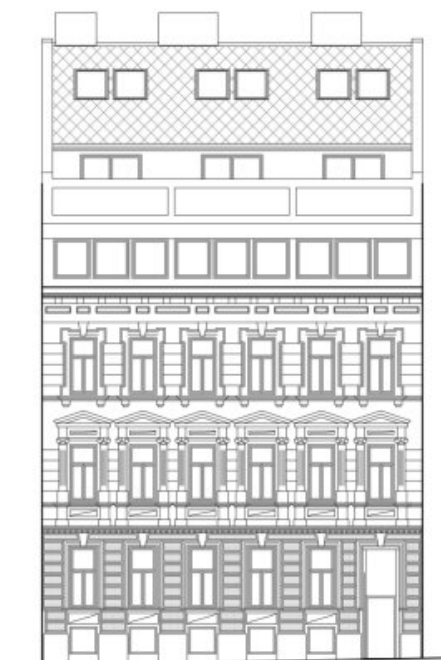


**FLÄCHENAUFSTELLUNG:**

WOHNNUTZFLÄCHE: 32,58 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 3,88 m<sup>2</sup>



SITUATION M1:200



STRASSENFASSADE M1:200

## Objektbeschreibung

Diese charmante und helle 2-Zimmer-Wohnung ist hochwertig saniert und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Reumannplatz.

Sie verfügt über einen Vorraum mit offener, moderner Einbauküche. Hier bietet sich auch Platz für einen Essbereich. Weiters gibt es ein gemütliches Zimmer für Wohn- und Schlafbereich mit Ausgang auf die ca. 3,8 m<sup>2</sup> Terrasse.

Die Ausstattung ist besonders hochwertig. In den Wohnbereichen sind edle Parkettböden verlegt, die für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen. Das Badezimmer ist mit großformatigen 60x60 cm Marazzi-Fliesen verlegt und bietet eine bodengleiche Walk-in-Dusche.

Die moderne Küchenzeile ist mit einem Induktionskochfeld, einer Mikrowelle mit Backofenfunktion, einem Kühlschrank sowie einer Design-Spüle mit stilvollen schwarzen Armaturen ausgestattet.

**Hinweis:** bei den Fotos handelt es sich teilweise um Fotos einer ähnlichen Wohnung im Haus.

### Lage und Umgebung

Dank der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Linie U1 sowie zur Fußgängerzone Favoritenstraße ist dieser Standort besonders attraktiv für Stadttouristen. Gleichzeitig bietet er eine ideale Wohngelegenheit für Geschäftsreisende, Studierende oder Pendler, die eine kurz- oder mittelfristige Unterkunft suchen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, die urbanen Hotspots der Wiener Innenstadt in nur 10 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Zu Fuß gelangen Sie bequem zur großen Shoppingmeile an der Favoritenstraße, die mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Lokalen zum Flanieren und Verweilen einlädt. Der Hauptbahnhof Wien ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Trotz der zentralen Lage befinden sich mehrere große Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe. Dazu gehören die Therme Oberlaa, die Parkanlage Löwygrube mit dem nostalgischen Vergnügungspark „Böhmischer Prater“ sowie das weitläufige Naherholungsgebiet am Wienerberg.

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap