

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien – Neuwertig,  
Fußbodenheizung & Tiefgarage Optional!**



**Objektnummer: 28310**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	33,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,81
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



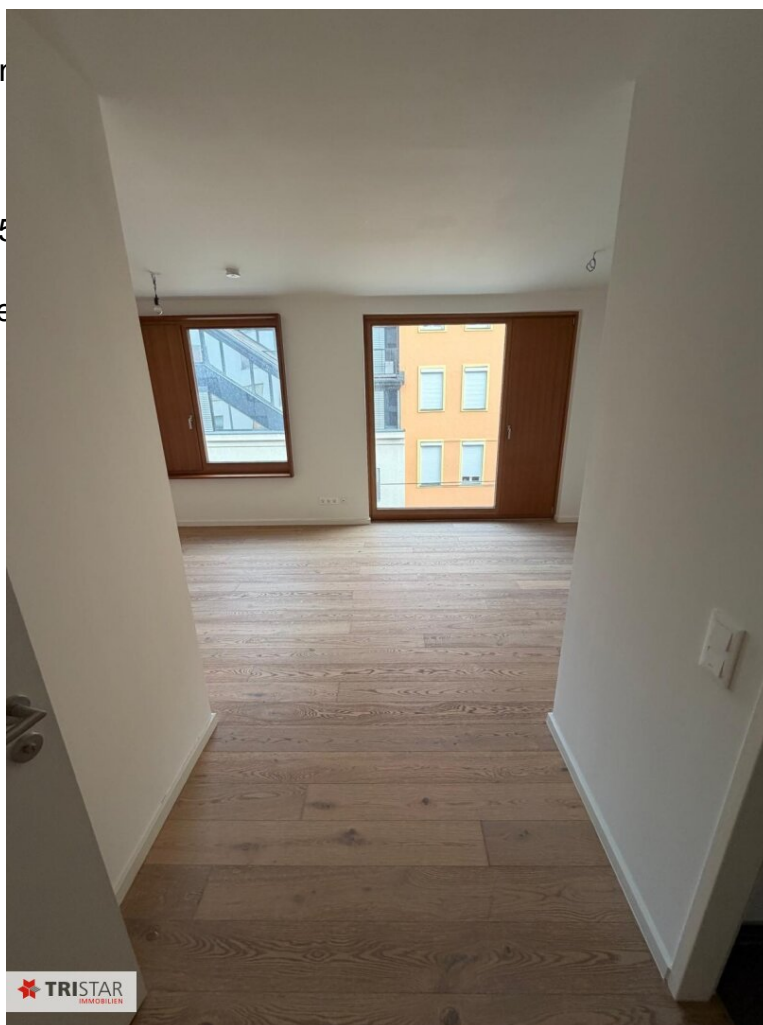
**Markus Peter Halbauer**

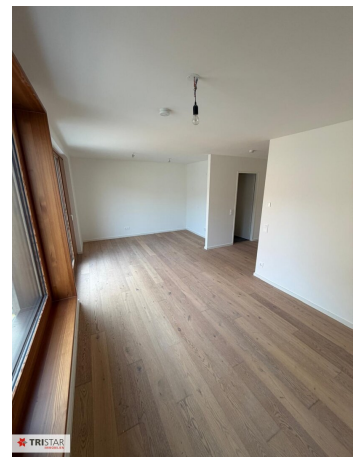
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 660 499 07 95

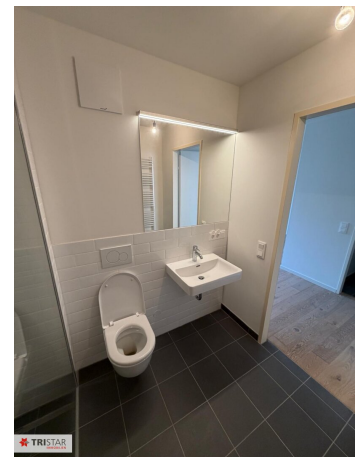
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

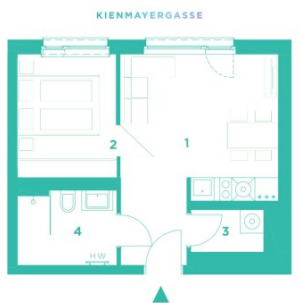
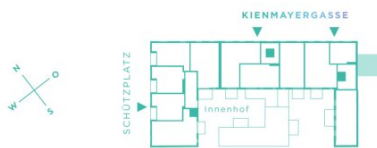












## COLIBRI

LEBEN AM SCHÜTZPLATZ

DIE LEICHTIGKEIT DES SEINS

Kienmayergasse 13-15, 1140 Wien

### TOP 13.10

#### 3. OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER

1 Wohnküche	19,53 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	8,00 m <sup>2</sup>
3 Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
4 Bad	4,80 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche	33,43 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

Gesamtfläche	33,43 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

Kellerabteil	2,42 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------

Raumhöhe	2,52 m
----------	--------



Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/- 3 % unberücksichtigt bleiben. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden Stadt Wien! Diese neuwertige Etagenwohnung in 1140 Wien bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Lage, sondern auch einen außergewöhnlichen Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 33,45 m<sup>2</sup> und zwei geschmackvoll gestalteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten. Der durchdachte Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Schlafbereich, wobei viel Licht und Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen bleibt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der beeindruckende Stadtblick, den Sie von den Fenstern aus genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen mit einem Blick auf die lebendige Stadt aufwachen oder den Abend bei einem Glas Wein mit Blick auf die Lichter der Stadt ausklingen lassen.

Die hochwertige Ausstattung wird Sie begeistern: Fliesen und Parkett sorgen für eine stilvolle und pflegeleichte Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend und bietet ausreichend Platz für Ihre Kochabenteuer.

Praktisch ist der Personenaufzug, der Sie bequem in Ihre Etagenwohnung bringt. Zudem steht Ihnen eine Tiefgarage zur Verfügung, was Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet und das Parken in der Stadt erheblich erleichtert.

Die Lage in 1140 Wien ist ideal für all jene, die das Stadtleben lieben und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und machen Ihren Alltag bequem und angenehm.

Mieten Sie diese traumhafte Wohnung für nur 990,00 € und erleben Sie den Komfort und die Lebensqualität, die Ihnen diese Immobilie bietet. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

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.