

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1160 Wien



**Objektnummer: 6691**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	47,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.018,33 €
<b>Kaltmiete</b>	1.136,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,03 €
<b>USt.:</b>	113,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

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







IMMOBILIENVERHAND  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**







## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Hauses in 1160 Wien.

Auf rund 47,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss, der den vorhandenen Raum optimal nutzt. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden – ob morgens mit Kaffee oder abends zum Abschalten.

Die Wohnung präsentiert sich schlüsselfertig und überzeugt durch ein helles, freundliches Wohngefühl. Dank der gut geschnittenen Räume eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine urbane Lage legen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, die auch in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang, und ein Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs. Das Badezimmer mit WC ist funktional und zeitlos gestaltet.

Die monatliche Miete beträgt 1.250.00 € und steht in einem guten Verhältnis zur Lage und Ausstattung der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, ein Einkaufszentrum sowie Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Familien profitieren zusätzlich von der Nähe zu Schulen und Kindergärten.

Diese Wohnung verbindet angenehmes Wohnen mit urbanem Lebensstil und guter Erreichbarkeit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck vor Ort.

**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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap