

**ERSTBEZUG am Höchstädtplatz (Dresdner Straße 17, 1200
Wien)**



Objektnummer: 2267

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,53 m ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	728,33 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	134,40 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer





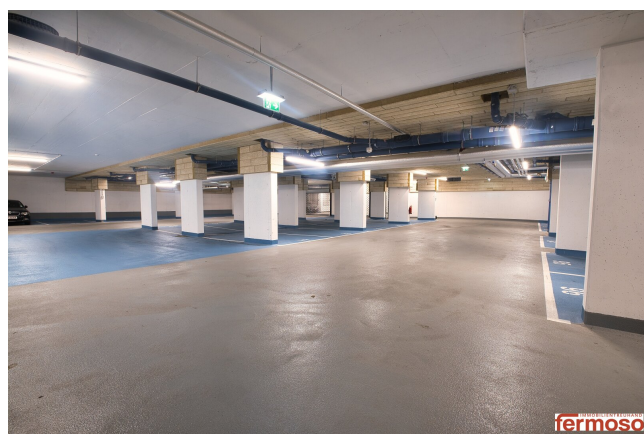




IMMOBILIENREHAND
fermoso

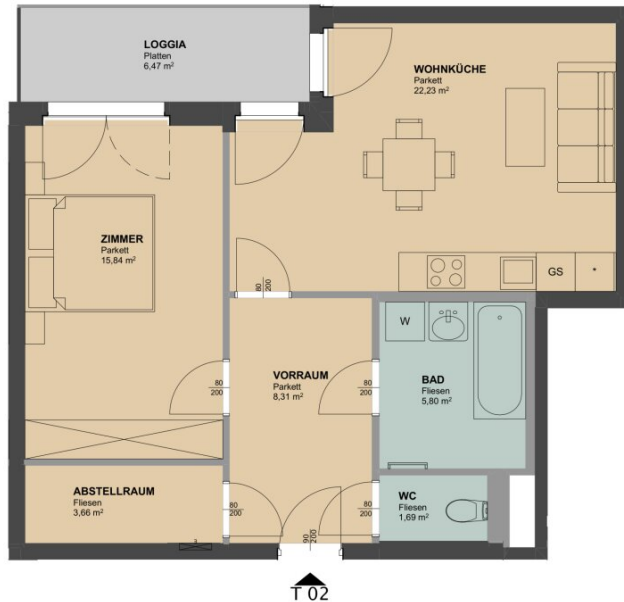


IMMOBILIENREHAND
fermoso



IMMOBILIENREHAND
fermoso





DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLUCHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

0 1 2 3 4 5 m
M 1:50



HÖCHSTÄDTPLATZ 3

BAUTEIL 2
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

EG | TOP 02

Wohnfläche 57,53m²
Loggia 6,47m²



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND
fermoso

Objektbeschreibung

2- Zimmer Erdgeschosswohnung im ruhigen Innenhof; Erstbezug im modern ausgestatteten Neubau; traumhafte Gemeinschafts-Dachterrasse mit Aussicht

Liebe/r Wohnungssuchender

Im einem wunderschönen **Erstbezug am Höchstädtplatz/Brigittenau**, gelangt diese tolle 2-Zimmer Wohnung zur Vermietung.

Mit moderner Ausstattung und ruhiger Lage überzeugt diese ca. 58m² Wohnung, mit ca. 6m² großer Loggia auf ganzer Linie.

Die günstige Lage im Gebäude verschafft ein ganzjährig angenehmes Klima und die barrierefreie Lage im Erdgeschoss macht es Ihnen leicht die Wohnung zu erreichen.

Folgendes wird geboten:

- ca. 58m² Wohnfläche (siehe Plan)
- mit Geräten ausgestattete Küchenzeile
- ruhige Innenhof-Loggia
- gelegen im Erdgeschoss

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Strom-, und Wasseranschluss in der Loggia
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschafts-Dachterrasse mit tollem Rundumblick, Hochbeete, Sitzgelegenheiten und Sandkiste

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, zwei Fahrrad-, sowie einen Kinderwagenabstellraum und einer weitläufigen Tiefgarage.

Die Garagenstellplätze sind bei Bedarf zum Preis von 105€ inkl. MwSt. anmietbar.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe und fußläufig erreichbar.

Ein BILLA Supermarkt befindet sich direkt in der Wohnanlage. Ein kleines Einkaufszentrum, die "BRIGITTA PASSAGE" ist ca. 100 Meter entfernt.

Zur Millennium City sind es ca. 10 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die U6 Station Dresdner Straße liegt 350 Meter entfernt. 800 Meter sind es zur S-Bahn Station liegt Wien-Traisengasse.

Direkt vor dem Haus fahren die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33 ab.

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate oder ein Bürge mit bester Bonität sind erforderlich!

3 BMM Kautions, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre

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 Auftraggeber 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap