

**Dachraum, Erstbezug, ZU MIETEN, 2 Zimmer + Balkon,  
erstklassige Ausstattung klimatisiert! im historischen  
3.Bezirk!**



A17-photo-Web-13\_02\_24-00009

**Objektnummer: O2100160527**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung              |
| <b>Land:</b>           | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1030 Wien            |
| <b>Möbliert:</b>       | Teil                 |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 45,42 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>   | 45,42 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 2                    |
| <b>Bäder:</b>          | 1                    |
| <b>WC:</b>             | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>     | 1.190,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>       | 1.190,00 €           |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                      |

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

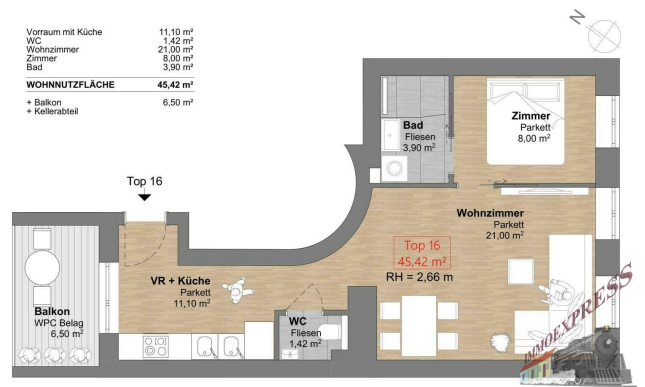
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

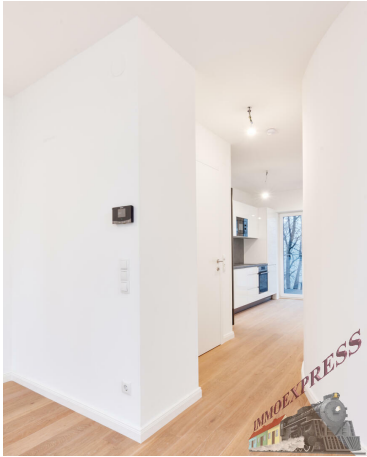


**Ehsan Karimian**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

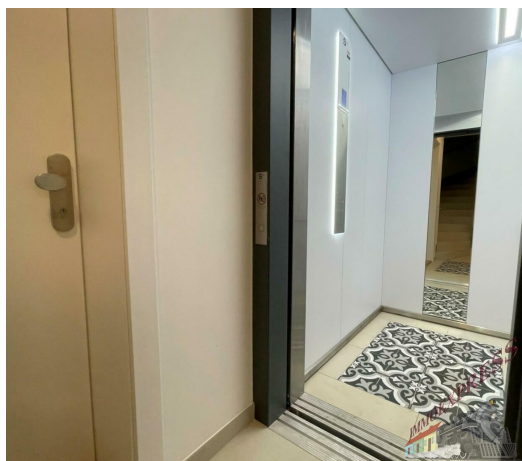
















# Objektbeschreibung

## **1. Exklusive Dachgeschoßwohnung! Das pure Wohnerlebnis im historischen 3.Bezirk! Provisionsfrei Dachraum (Top 16) ZU MIETEN, 2 Zimmer + Balkon, Erstbezug,**

\*\*\* Anfragen bitte nur per E-Mail an: e.karimian@immo.express

### **Erstklassige Ausstattung in zentraler Lage, klimatisiert! Im historischen 3.Bezirk!**

Zur Vermietung gelangt diese schicke 2 Zimmer-Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk, komplett neu saniert und bezugsfertig. Ihr neues Eigenheim ist sonnig, hell und modern und eignet sich aufgrund seiner Aufteilung perfekt als Single- oder Pärchenwohnung für Personen mit einem hochwertigen Wohnbedürfnis.

Die vakante 45,42 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung bietet Ihnen einen Vorraum + Küche, rechterhand einen Balkon (WPC Belag) sowie das WC + Waschbecken. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer garantiert erholsame Stunden.

Genießen Sie das luxuriöse komplett verflieste Badezimmer mit Glasdusche inmitten des 8 m<sup>2</sup> großen und hellen Schlafraumes.

Alle Räumlichkeiten sind mit ausreichenden Steckdosen und Fenstern ausgestattet.

#### **Alles auf einen Blick:**

- Raumhöhe von ca. 2,70 m bis ca. 3,30 m
- inkl. Küche + Geräten
- einzigartige Architektur, erstklassige Komplettausstattung
- ausgezeichnete Infrastruktur
- intelligent geplante Grundrisse, perfekte Raumaufteilung
- hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, Außenbeschattung
- Barrierefreiheit
- Erholungsgebiet

## **2. Lage:**

Diese Eigentumswohnungen sind der bestmögliche Ausgangspunkt für erholsame Spaziergänge in der Natur. Nicht weit entfernt von Ihrem neuen Domizil, genießen Sie die weltberühmte grüne Lage des Wiener Praters. Der Wiener Prater steht für Tradition, Abendteuer und Wiener Charme und verteilt reine positive Energie und Lebensfreude.

Viele Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Penny Markt, Apotheke, Bipa, Schulen, Universitäten, etc.) oder Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Ausflug zu jeder Jahreszeit lohnt sich für einen entspannenden Spaziergang am Wiener Donaukanal oder eine Shopping - Tour entlang der Wiener Landstraße.

Freizeit, Erholungsmöglichkeiten:

- Donaukanal
- Wiener Prater
- Prater Hauptallee/Hundezone Prater

- Stadionbad
- Sportplatz Wasserwiese
- Radwege

Beste Infrastruktur ist gegeben.

In 10 Minuten erreichen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit Ihrem Auto das Einkaufscenter Stadion Center oder Millennium City oder auch die Innenstadt.

- U-Bahn: U3 (Schlachthausgasse, Kardinal-Nagl-Platz)
- Straßenbahnlinien: 18
- Buslinien: 77A, N75, 80A

### **3. Highlights**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (Luftwärmepumpe)
- Klimageräte
- 3 fach verglaste Kunststofffenster
- hochwertiger Eichenparkett
- modern hochwertige Fliesen in den Nassräumen, Format:120x60 cm
- Sprossenheizkörper im Badezimmer
- Videogegegsprechanlage
- Sicherheitseingangstüre, Widerstandsklasse 3
- sowie zahlreiche weitere Extras

### **Kosten**

**EUR 1.190,-**

provisionsfrei

Kaution: 3 BMM

beziehbar: ab Sofort

Ihr Ansprechpartner:

Kontakt / Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian || e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.