

## **69m<sup>2</sup> Wohnung im Bestzustand (erst kürzlich saniert)**



**Objektnummer: 2403**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	74,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Gesamtmiete</b>	1.061,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	817,17 €
<b>Kaltmiete</b>	964,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,72 €
<b>USt.:</b>	96,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Trattnerhof 2/308-311





IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



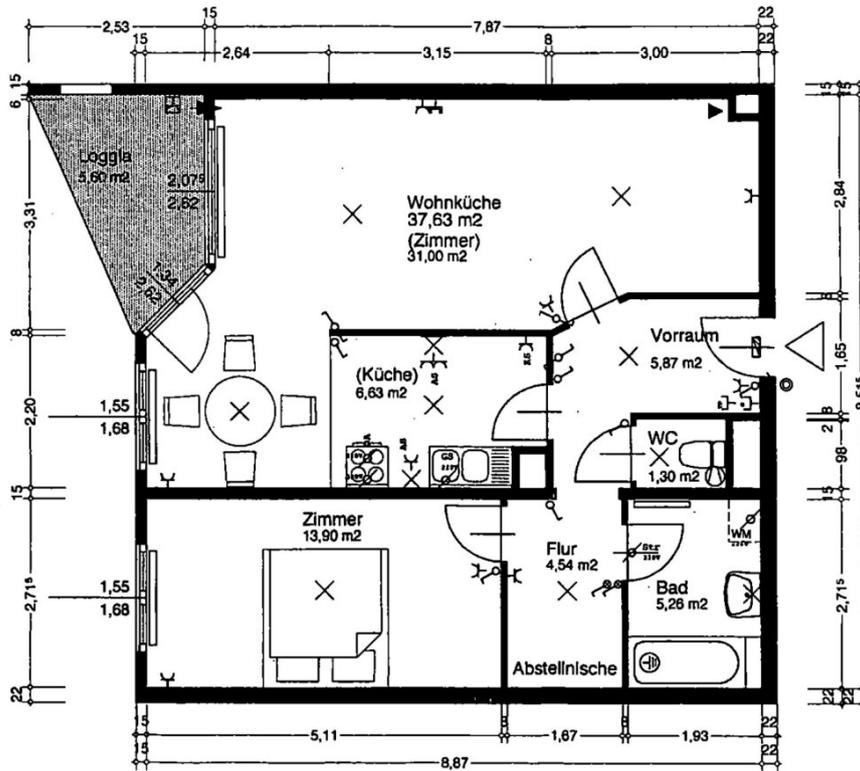
IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**







Top 14/29/44/59/74

**Stiege 8**

68,50 m <sup>2</sup>
Loggia : 5,60 m <sup>2</sup>
gesamt : 74,10 m <sup>2</sup>

M 1:50

fermoso

## Objektbeschreibung

*2 Zimmer + sonnige West-Loggia (insgesamt 74m<sup>2</sup>); sehr guter Zustand nach kürzlich erfolgter Komplettsanierung*

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Ab sofort wird diese wunderschöne 74m<sup>2</sup> (69m<sup>2</sup> Wfl. + 5m<sup>2</sup> Loggia) Neubauwohnung vermietet. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und befindet sich im 2. Stock einer schönen Wohnhausanlage in einer verkehrsberuhigten Gegend.

Alle Fenster der Wohnung sowie auch die Loggia blicken in Richtung Westen.

Durch eine Vielzahl von Fenstern gelangt sehr viel Licht in die Wohnräume, was sie im hellen Licht erstrahlen lässt.

Die Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

- geräumiger Vorraum, aus dem sich alle Räume zentral begehen lassen
- vollausgestattete Einbauküche
- großer Wohn-, und Essbereich
- West-Terrasse
- großes Schlafzimmer (14 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC mit Handwaschbecken

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum im Keller des Hauses.

Fahrrad-, und Kinderwagenabstellräume, Kinderspielräume, sowie mehrere Waschküchen stehen ebenso allen Mietern zur Verfügung.

Besorgungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu bewerkstelligen. Ein Billa, ein Bipa, eine Apotheke sowie mehrere Restaurants befinden sich direkt im Wohnkomplex.

Auch öffentlich sind Sie bestens angebunden. Die Haltestellen der Bus Linien 5a und 11a befinden sich vorm Haus. Die Millennium City und somit auch die U-Bahn und die Schnellbahn befinden sich nur 3 Busstationen entfernt. Der Friedrich-Engels-Platz (Linie 2, 30, 31, 33) ist in Gehweite.

Auch die Donauinsel ist bequem, auch zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in toller Lage und verfügt über beste Anbindungen. Dennoch liegt sie fernab von lauten Verkehrsstraßen mit Durchzugsverkehr. Vom städtischen Lärm ist nur sehr wenig zu hören.

**Besichtigungen Vorort sind jederzeit möglich!**

Vorab kann gerne ein Besichtigungsvideo angefordert werden.

---

*3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit  
Einkommensnachweise oder ein Bürge mit guter Bonität sind Voraussetzung*

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap