

## **kompakte 3-Zimmer Wohnung mit 30m<sup>2</sup> Terrasse**



**Objektnummer: 2452**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

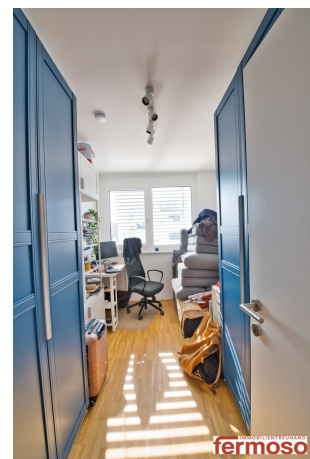
## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,35 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 95,59 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,79                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.237,66 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 989,35 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.125,14 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 135,79 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 112,52 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





















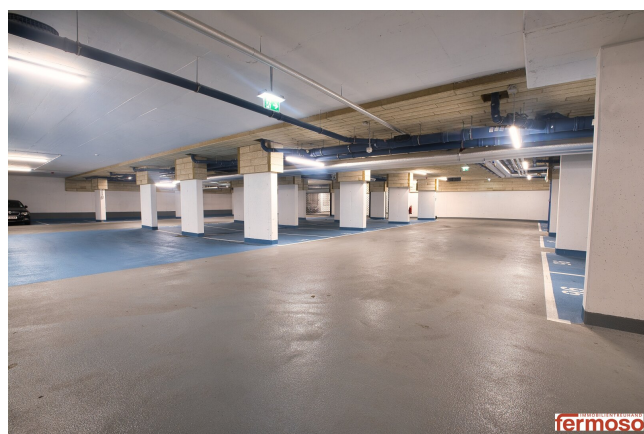




IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**





DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS RICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUßENWÄNDE, SONDER FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

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

WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN



## HÖCHSTÄDTPLATZ 3

BAUTEIL 2  
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

6.OG | TOP 122

Wohnfläche 60,35m²  
Terrasse 29,88m²  
Balkon 5,36m²



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

*3-Zimmer Wohnung mit 2 Freiflächen; 60m<sup>2</sup> Wnfl. im 6. Obergeschoss; neue Wohnanlage mit bester Energieeffizienz*

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet! Lediglich die Küche verbleibt im Mietgegenstand.  
Alle Wände werden vor der Übergabe der Wohnung weiß gestrichen.

### Liebe/r Wohnungssuchender

In dieser wunderschönen, neuen Wohnhausanlage am Höchstädtplatz/Brigittenau, ist diese tolle Terrassenwohnung zu vermieten. Es handelt sich um einen Zweitbezug im besten Zustand.

Mit einer 30m<sup>2</sup> großen Terrassen und einem 5m<sup>2</sup> großen Balkon überzeugt sie mit moderner Ausstattung und einer ruhigen Lage im 6. Stock des Hauses.

Folgendes wird geboten:

- 60m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Plan)
- mit Geräten ausgestattete Küchenzeile
- 30m<sup>2</sup> große Terrasse und 5m<sup>2</sup> großer Balkon
- sehr ruhige, jedoch helle Innenhoflage
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Strom, Licht + Wasseranschluss auf der Terrasse
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschafts-Dachterrasse mit tollem Rundumblick, Hochbeete, Sitzgelegenheiten und Sandkiste

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, zusätzlich anmietbaren Einlagerungsräumen, eine Fahrrad-, sowie einen Kinderwagenabstellraum und einer weitläufigen Tiefgarage.

**Die Garagenstellplätze sind 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.

Gerne stelle ich Ihnen ein Besichtigungsvideo zur Verfügung.  
Bei Gefallen sind Besichtigungen natürlich auch Vorort möglich.

---

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

*3 BMM Kaution, Befristung: 10 Jahre (mit realistischer Verlängerungsmöglichkeit)*

**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