

Unbefristet und barrierefrei: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 23. Bezirk



heller Wohnbereich dank unverbaute Südlage

Objektnummer: 2636

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

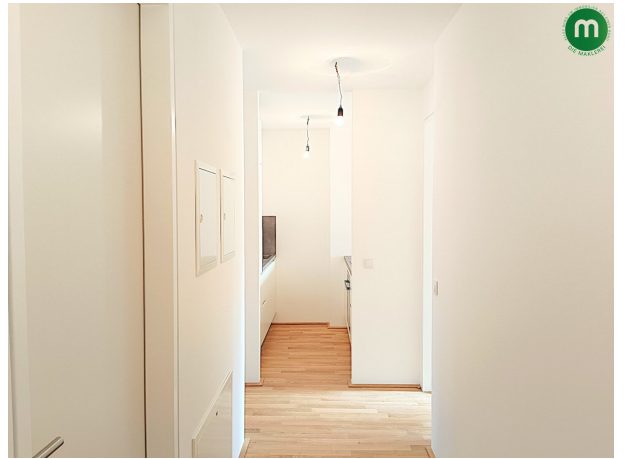
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,14 m ²
Nutzfläche:	53,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	995,50 €
Kaltmiete (netto)	824,00 €
Kaltmiete	905,00 €
Betriebskosten:	81,00 €
USt.:	90,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux







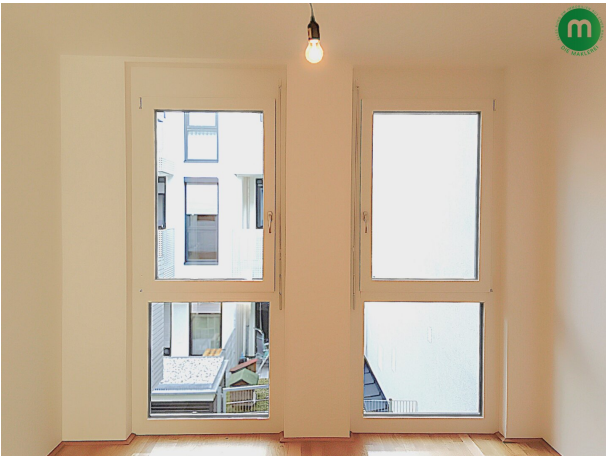






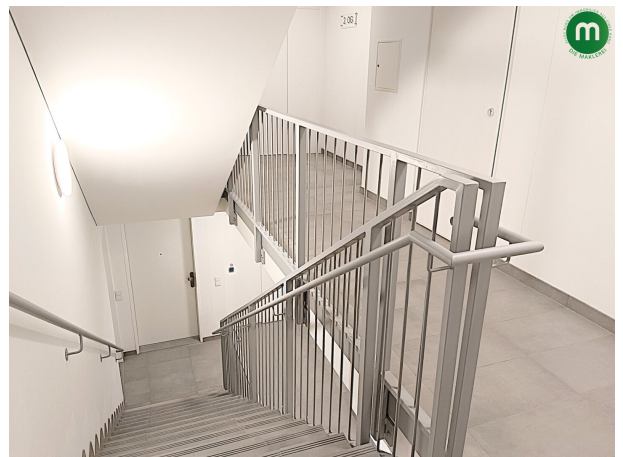






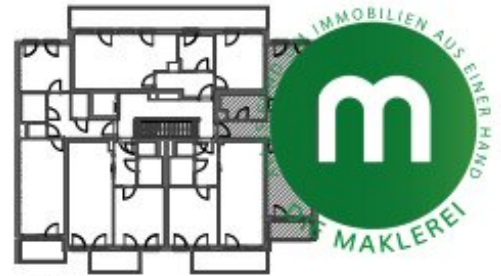




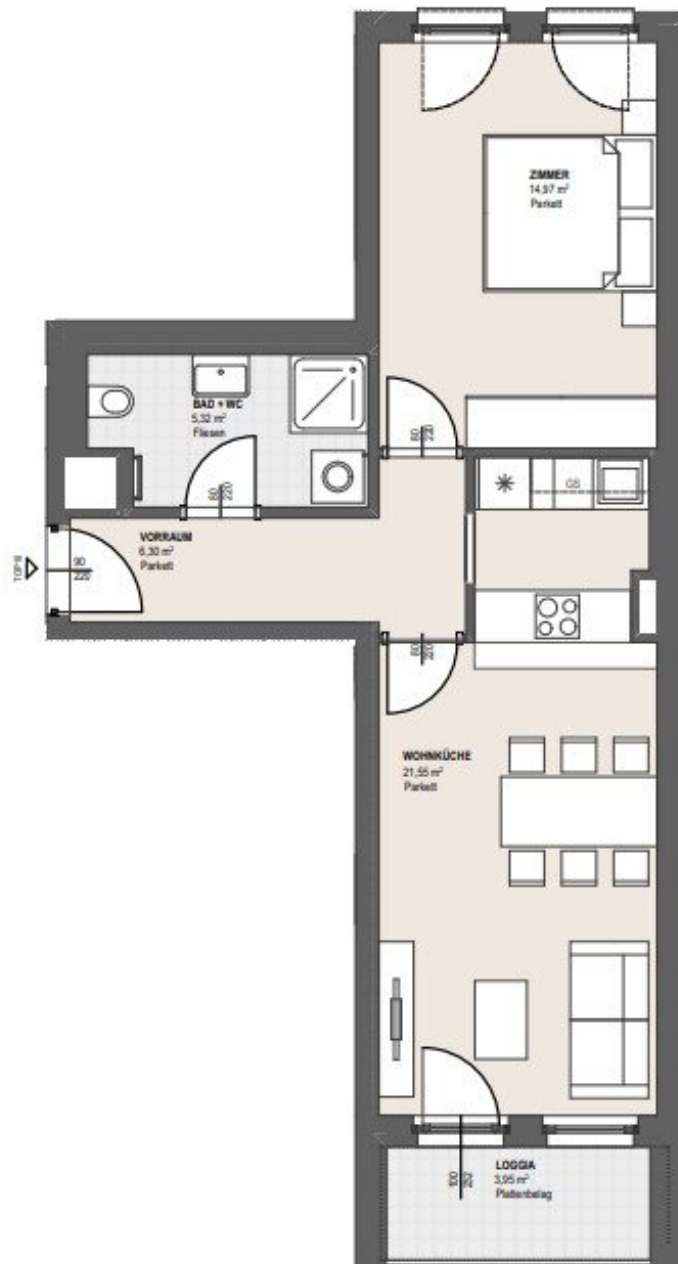


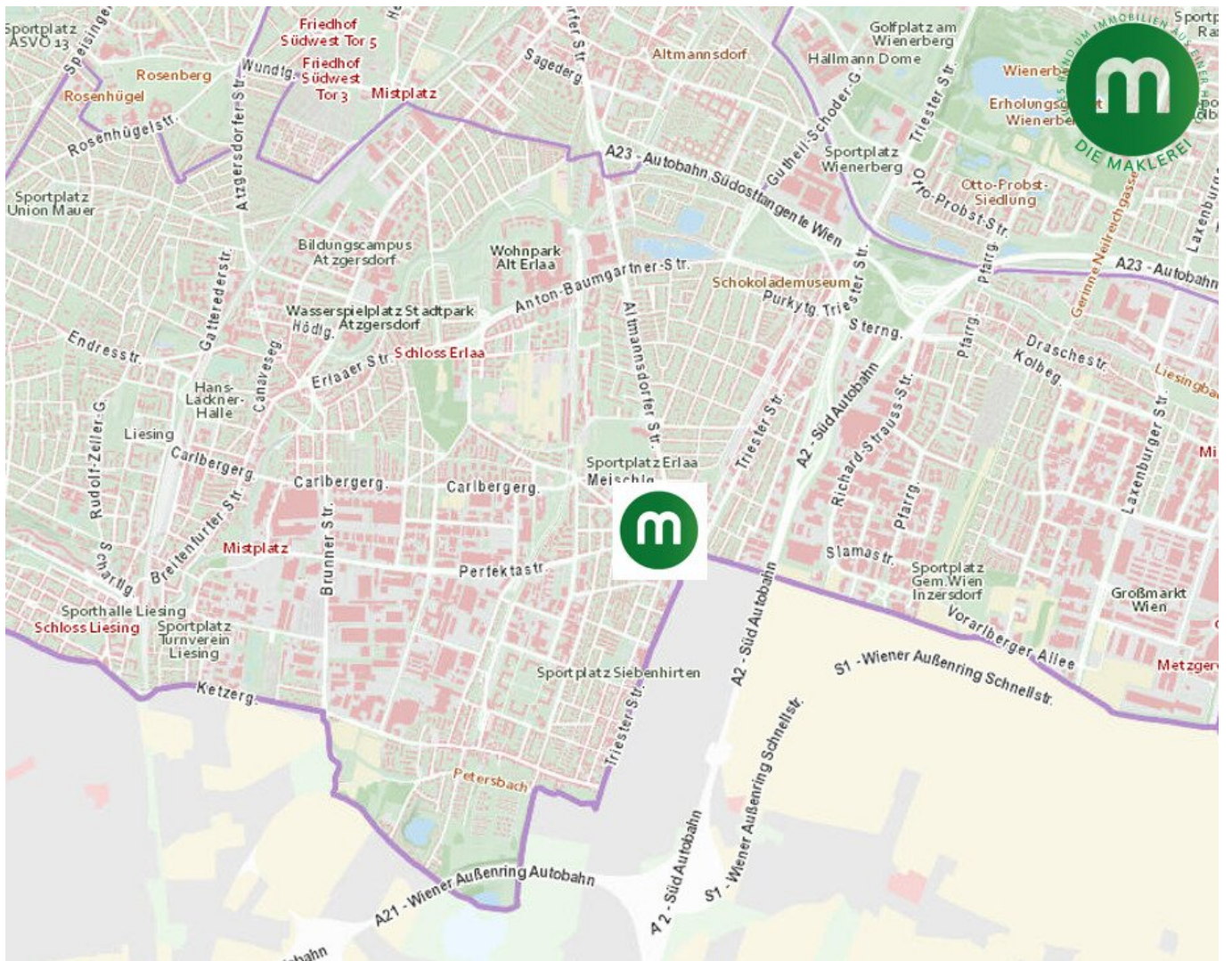


Wohnnutzfläche: 48,14 m²
Loggia: 3,95 m²
Einlagerungsraum ER10: 1,68 m²



ÜBERSICHT 2. STOCK





Objektbeschreibung

UNBEFRISTET MIETEN mit vielen Annehmlichkeiten - in diesem topmodernen Wohnprojekt werden Sie fündig.

BITTE BEACHTEN SIE: Eine Besichtigung/Vermietung ist nur nach Übermittlung der angefügten Mieterselbstauskunft inkl. der letzten 3 Lohnzettel sowie bei aufrechtem Arbeitsverhältnis möglich.

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im **2. Stock mit Lift** eines modernen Neubaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer **Wohnfläche von 48,14 m² sowie einer 3,95 m² großen Loggia** bietet sie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen und entspannte Stunden im Freien. Dank der Nord-Süd-Ausrichtung verfügen Sie hier über einen hellen Wohnbereich, während das Schlafzimmer angenehm kühl bleibt. Die Wohnküche ist mit einem **vollausgestatteten Küchenblock mit modernen Geräten** versehen. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und **barrierefrei** über einen **Lift und eine selbstschließende Tür der Widerstandsklasse 3**.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen **Parkettboden aus mattierter Eiche** ausgestattet, der für ein warmes Wohnambiente sorgt. Im Bad und WC finden sich elegante **Feinsteinzeug-Fliesen**, eine **flache Duschtasse mit klarer Glasabtrennung sowie stilvolle Markenarmaturen**. Die Loggia ist zusätzlich mit einem frostsicheren **Wasseranschluss** und **einer Möglichkeit für eine Beleuchtung** versehen – ideal für gemütliche Abende.

Große **Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Außenrollläden** sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Ein eigener **moderner und trockener Einlagerungsraum** steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung** über **Fernwärme**, ein Lüftungssystem mit Bedarfslüftung im Bad und WC sowie eine Vorbereitung für TV- und Internetanschlüsse (Magenta/A1) runden das technische Angebot ab.

Die Wohnhausanlage selbst bietet alles, was modernes Leben erfordert: Ein barrierefreier Aufzug, **Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze und -räume** sowie Grünflächen schaffen zusätzliche Annehmlichkeiten. Für Familien gibt es einen **Kinderspielplatz**, und die hervorragende Infrastruktur des 23. Bezirks bietet beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel wie die U-Bahn-Linie U6 und die Badner-Bahn. Die Nähe zur **Shopping-City-Süd** und vielen anderen Einkaufsmöglichkeiten erlaubt Ihnen die rasche Erledigung Ihrer täglichen Wege.

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine optimale Lage zu einem perfekten Zuhause – ideal für Singles und Paare, denen die **gute Erreichbarkeit der**

Wiener Innenstadt ebenso wichtig ist, wie **kurze Wege ins Grüne oder an Naherholungsorte** wie Baden oder den Naturpark Föhrenberge im Wiener Wald. Wer Heurigengemütlichkeit und ein traditionelles kulinarisches Angebot schätzt, wird im nahe gelegenen **Perchtoldsdorf** oder in **Brunn/Gebirge** fündig.

Bezugsfertig ab 01.01.2024.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap