

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



vollausgestattete Küche

**Objektnummer: 2635**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

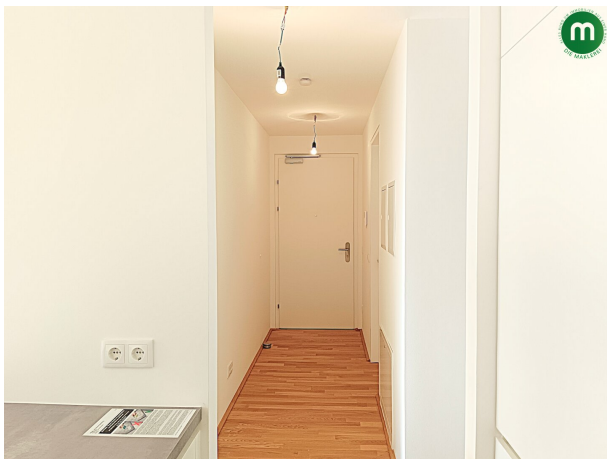
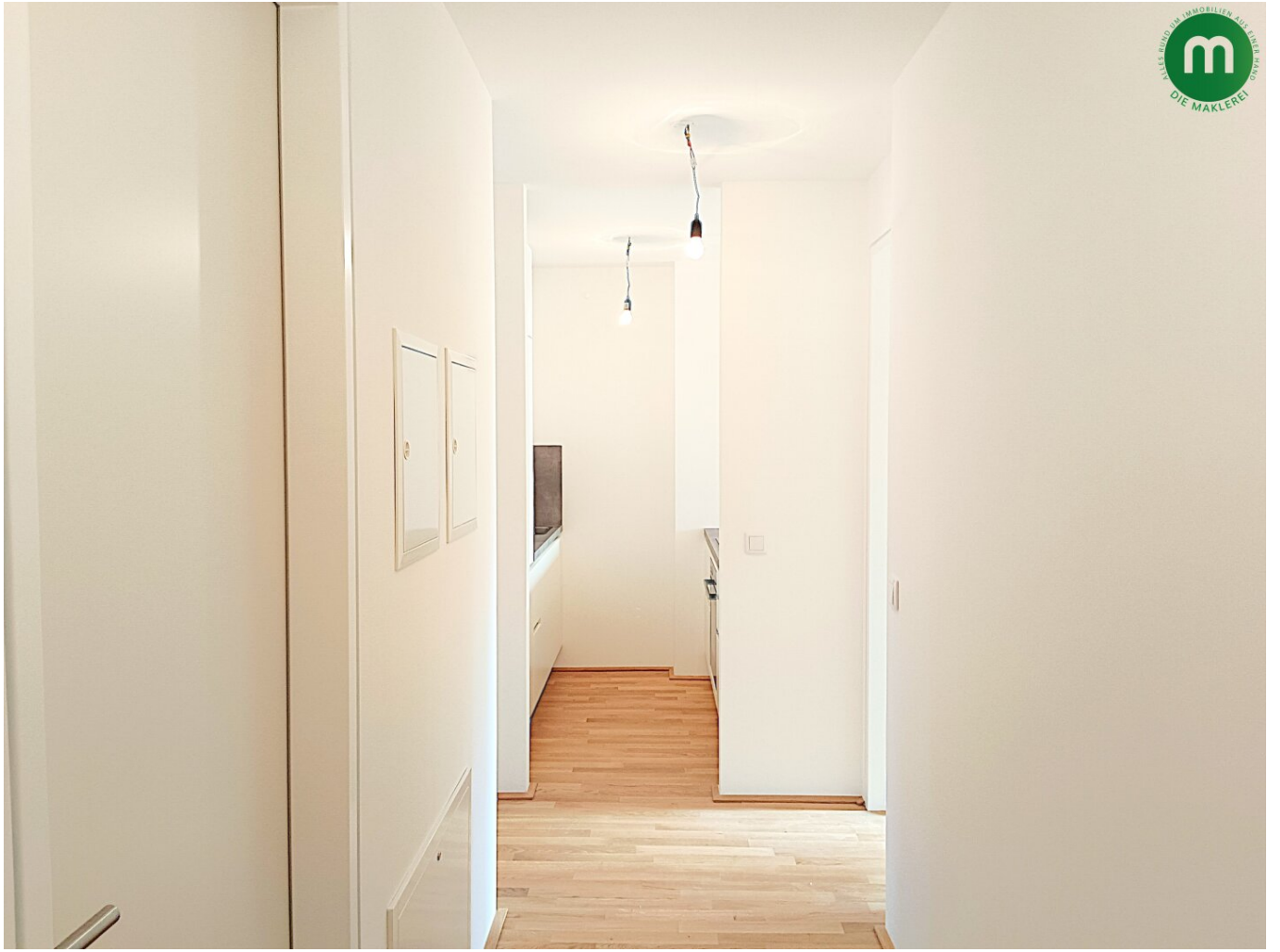
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	785,64 €
<b>Kaltmiete</b>	863,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,00 €
<b>USt.:</b>	86,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pino Reinhard Lux**

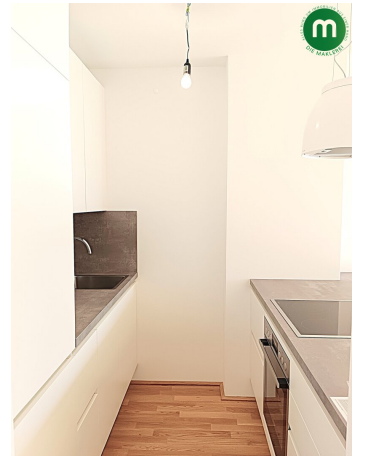


























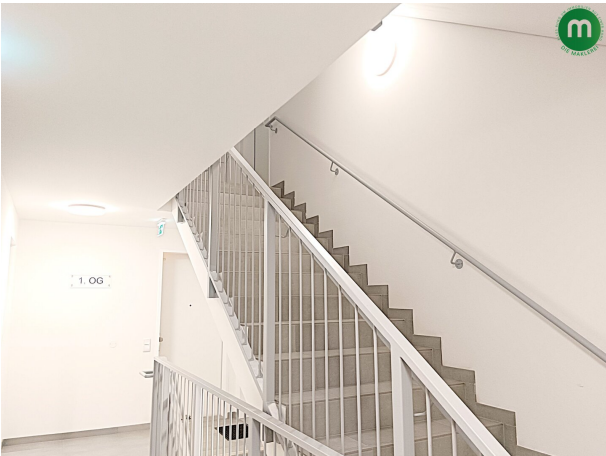
















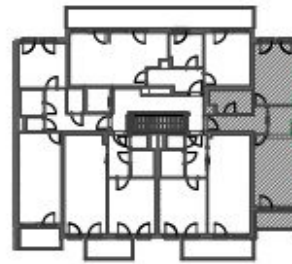
1. Stock, Stiege 1

## TOP 05

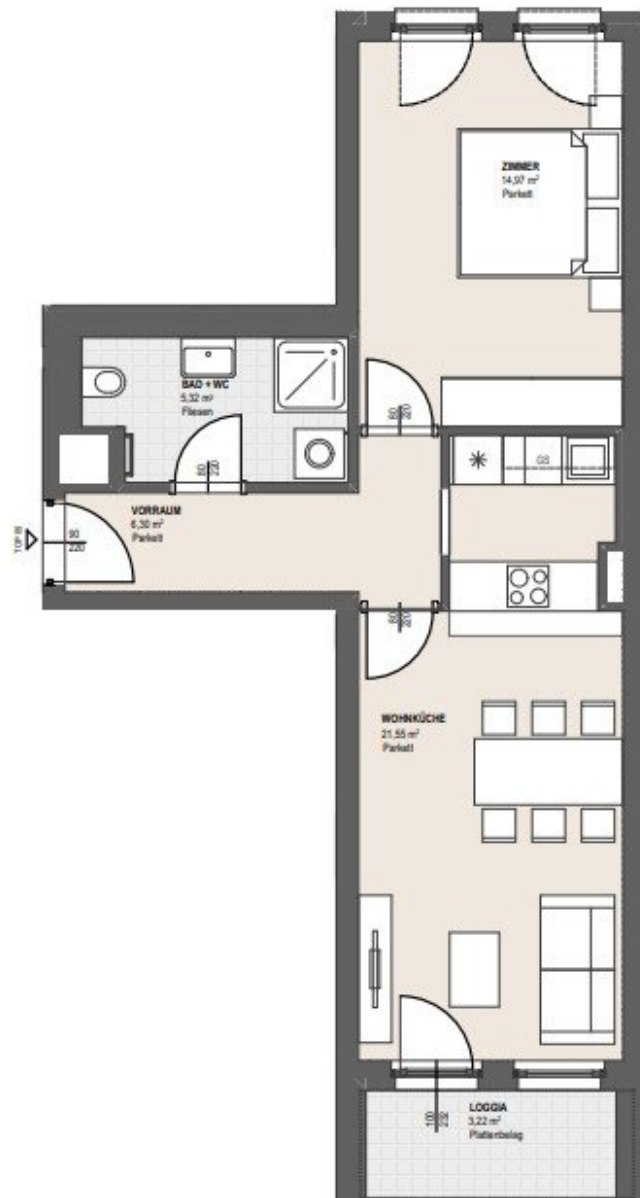
Wohnnutzfläche: 48,14 m<sup>2</sup>

Loggia: 3,22 m<sup>2</sup>

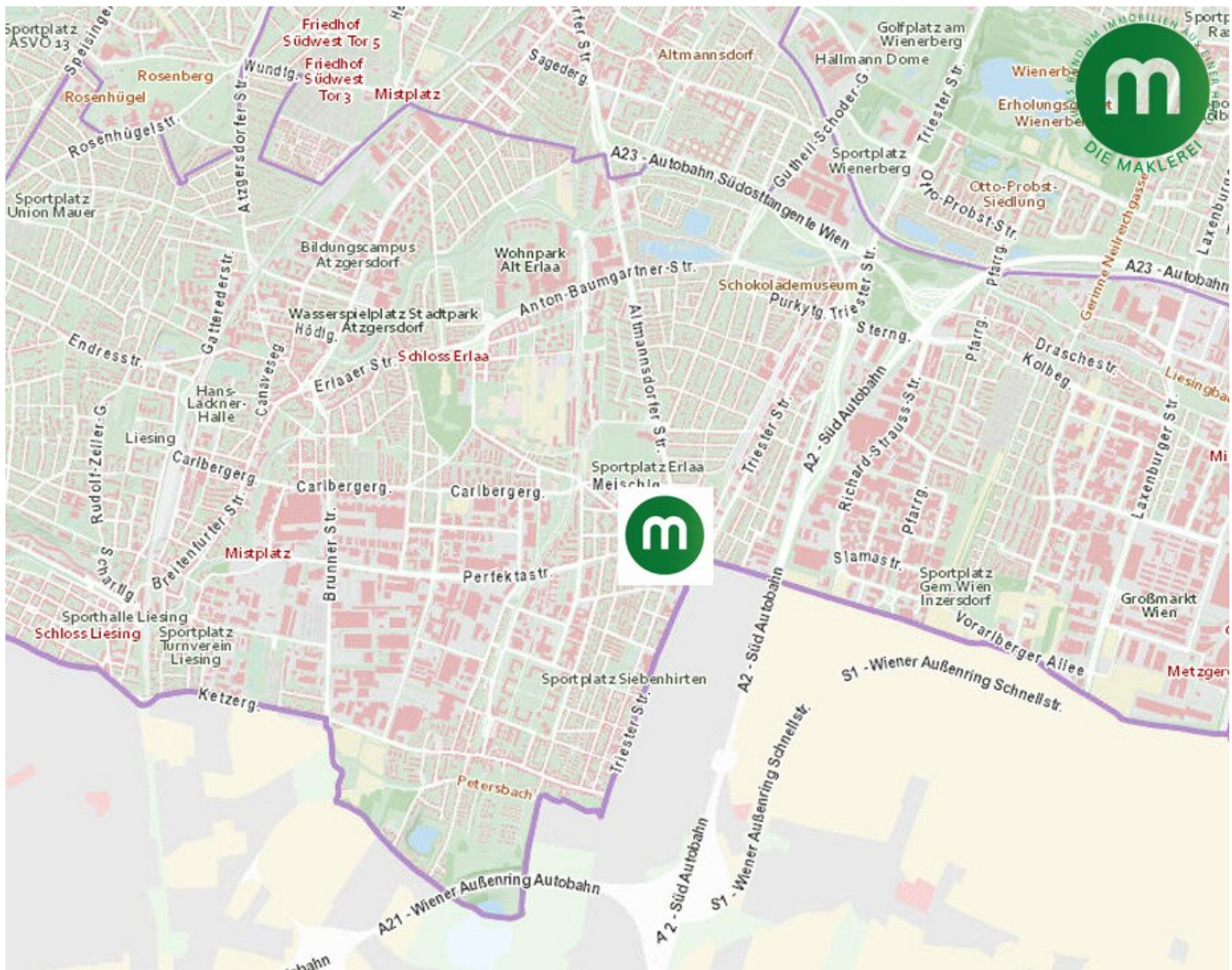
Einlagerungsraum ER5: 1,68 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT 1. 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 **1. Stock mit Lift** eines modernen Neubaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer **Wohnfläche von 48,14 m<sup>2</sup> sowie einer 3,22 m<sup>2</sup> 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 einem **Lichtauslass** versehen – ideal für gemütliche Abende unter freiem Himmel oder um im eigenen Zuhause ein bisschen zu "Garteln". Große **Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Außenrollläden** sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Ein eigener **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 am Gebirge** fündig.

**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