

## Charmante 3 Zimmer Wohnung in Wihelmsburg



**Objektnummer: 5432**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3150 Wilhelmsburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Gesamtmiete</b>	499,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	454,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,06 €
<b>USt.:</b>	45,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

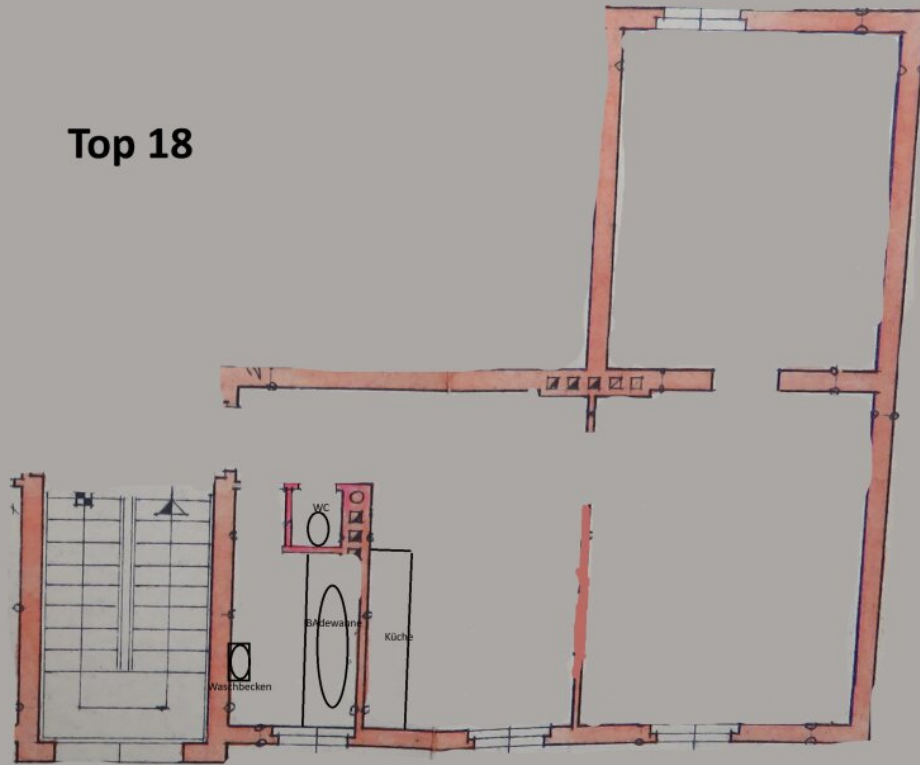
Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien







## Top 18



# Objektbeschreibung

## Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung in der Lilienfelder Straße

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in der **Lilienfelder Straße** bietet auf **63,40 m<sup>2</sup>** ein modernes Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung. Die separate Küche mit Geräten, das separate WC und das stilvolle Badezimmer sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine hochwertige und gut angebundene Wohnung suchen.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Heller und geräumiger Wohnbereich mit viel Platz für individuelle Gestaltung.
- **Schlafzimmer:** Ruhige Wohlfühloase für erholsame Nächte.
- **Separate Küche:** Neu ausgestattet mit Geräten und genügend Platz für eine gemütliche Essecke.
- **Badezimmer:** Stilvoll verflies, ausgestattet mit Dusche oder Badewanne sowie einem Waschbecken.
- **Separates WC:** Praktisch und modern gestaltet.

### Besondere Highlights:

- ? **Neu saniert** – Erstbezug nach Renovierung
- ? **Hochwertige Einbauküche** mit modernen Geräten
- ? **Optimale Raumaufteilung** mit separaten Wohn-, Schlaf- und Küchenbereichen
- ? **Gute Anbindung & Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Lilienfelder Straße** in einer gut angebotenen und zugleich angenehmen Wohngegend. Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, sodass eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen geboten wird.

**???? Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – sichern Sie sich diese moderne Wohnung noch heute!**

### ???? Wichtige Information:

Für die Anmietung werden die letzten drei Lohnzettel benötigt.

???? **Kontakt:**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

???? +43 676 9261529

**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 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 <500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap