

## Moderne 1-Zimmer-Neubauwohnung in 1040 Wien



**Objektnummer: 5784**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,39 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,99                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 821,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 821,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 821,00 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

exkl. Betriebskosten von 149,-€

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**







IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

## Liebe Interessentin! Lieber Interessent!

Sie suchen eine moderne, kompakte Wohnung in zentraler Lage? Diese 1-Zimmer-Wohnung in der **Schäffergasse, 1040 Wien**, ist ideal für Singles oder Studierende, die komfortables Wohnen mit bester Infrastruktur verbinden möchten.

### Objektdetails:

- **Wohnfläche:** 32,39 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Perfekte Raumaufteilung:**
  - Vorraum
  - Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küche
  - Badezimmer mit Badewanne und WC
  - Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

### Highlights der Wohnung:

- ? **Heller Wohnraum** mit großzügigen Fenstern
- ? **Moderne Küche** mit allen wichtigen Geräten
- ? **Badezimmer mit Badewanne** – ideal für entspannte Stunden
- ? **Top Lage im 4. Bezirk** – ruhig, aber dennoch zentral

### Lage & Umgebung:

Die Schäffergasse liegt in einem der gefragtesten Bezirke Wiens. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus **urbanem Leben, Ruhe und optimaler Infrastruktur**.

? **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

? **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahnlinien, U-Bahn (U1 Taubstummengasse) und Busse in unmittelbarer Nähe.

? **Universitäten & Bildungseinrichtungen:** Die TU Wien, Universität Wien und weitere Hochschulen sind schnell erreichbar – ideal für Studierende.

? **Erholung & Freizeit:** Der nahe gelegene Belvederegarten sowie diverse Cafés und Restaurants sorgen für hohe Lebensqualität.

### Wichtige Mietvoraussetzungen:

? **Erforderlich:** Die letzten **drei Lohnzettel** als Einkommensnachweis.

? **Ablöse:** nach Vereinbarung

? **Ideal für:** Studierende, Berufseinsteiger oder Singles, die eine praktische und moderne Stadtwohnung suchen.

? **24 Stunden erreichbar:** +43 676 9261529

? **E-Mail:** [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung!

**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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap