

## Top Wohnung in ruhiger Wohngegend



**Objektnummer: 1816**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Gesamtmiete</b>	962,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	739,29 €
<b>Kaltmiete</b>	875,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,97 €
<b>USt.:</b>	87,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10







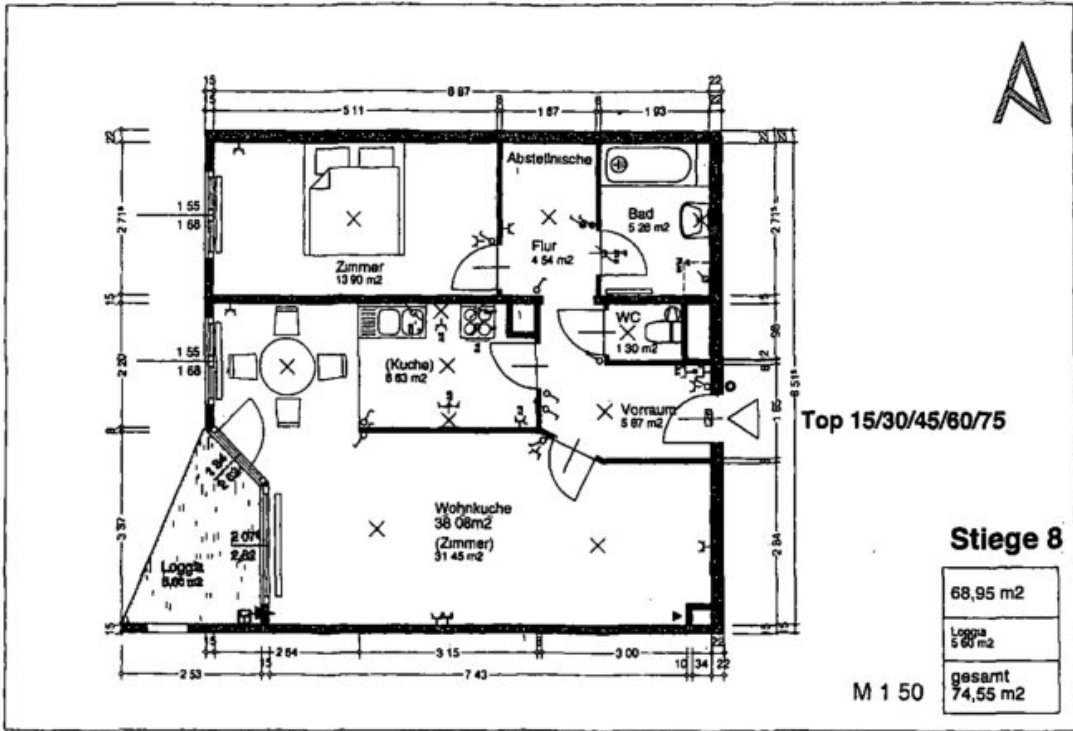








Stg 8/30





## Objektbeschreibung

*Erstbezug nach Komplettsanierung; große 2 Zimmer Wohnung; westseitig ausgerichteter Loggiaraum ??*

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Ab sofort wird diese wunderschöne, generalsanierte 75m<sup>2</sup> (69m<sup>2</sup> Wfl. + 6m<sup>2</sup> Loggia) Neubauwohnung vermietet.

Sie befindet sich im 2. Stock einer angenehmen Wohnhausanlage und ist nach Westen ausgerichtet. Der Eingang des Hauses liegt in einer Fußgängerzone und gegenüber befindet sich ein Kleingartenverein, auf den sich auch der Blick von der Loggia richtet.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum, aus dem sich alle Räume zentral begehen lassen
- vollausgestattete Einbauküche die vom Wohnbereich abgetrennt ist
- 38m<sup>2</sup> großer Wohn-, Ess-, Kochbereich
- West-Loggia mit Blick auf die Fußgängerzone und einen Kleingartenverein
- 14m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- große Abstellnische

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein großer Einlagerungsraum im Erdgeschoss des Hauses. Fahrrad-, und Kinderwagenabstellräume, Kinderspielräume, sowie mehrere Waschküchen stehen ebenso allen Mietern zur Verfügung.

Besorgungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu bewerkstelligen. Ein Billa, ein Bipa, eine Apotheke sowie mehrere Restaurants befinden sich direkt im Wohnkomplex. Auch öffentlich sind Sie bestens angebunden. Die Haltestellen der Bus Linien 5a und 11a befinden sich vorm Haus. Die Millennium City und somit auch die U-Bahn und die Schnellbahn befinden sich nur 3 Busstationen entfernt. Auch die Donauinsel ist bequem, auch zu Fuß erreichbar. Die Wohnung befindet sich in toller Lage und verfügt über beste Anbindungen. Dennoch liegt sie fernab von lauten Verkehrsstraßen mit Durchzugsverkehr. Vom städtischen Lärm ist nur sehr wenig zu hören.

**Besichtigungen Vorort sind jederzeit möglich!**

**Auch ein [360-Grad Rundgang](#) einer baugleichen, Wohnung steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:**

<https://my.matterport.com/show/?m=yL2jCCQnU2T>

**Kontaktieren Sie mich bei Interesse**

***Thomas Froschauer***

[0676 36 25 144](tel:06763625144)

[tf@fermoso.at](mailto:tf@fermoso.at)

Falls diese Wohnung nicht die Richtige für Sie ist, die Gegend jedoch schon, schreiben Sie mir.

Gerne merke ich Sie für weitere Wohnungen im Wohnpark Kornhäuselgasse vor.

Ich vermittele regelmäßig Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern an dieser Adresse.

*2 MM + 20% MwSt. Provision, 3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit*

*Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.*

---

**360-Grad Rundgang:**

Im 360-Grad Rundgang können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap