

**preiswerte 3-Zimmer Wohnung, in attraktiver Wohngegend  
nahe der Donau**



**Objektnummer: 2045**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Gesamtmiete</b>	992,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	773,87 €
<b>Kaltmiete</b>	902,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,63 €
<b>USt.:</b>	90,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



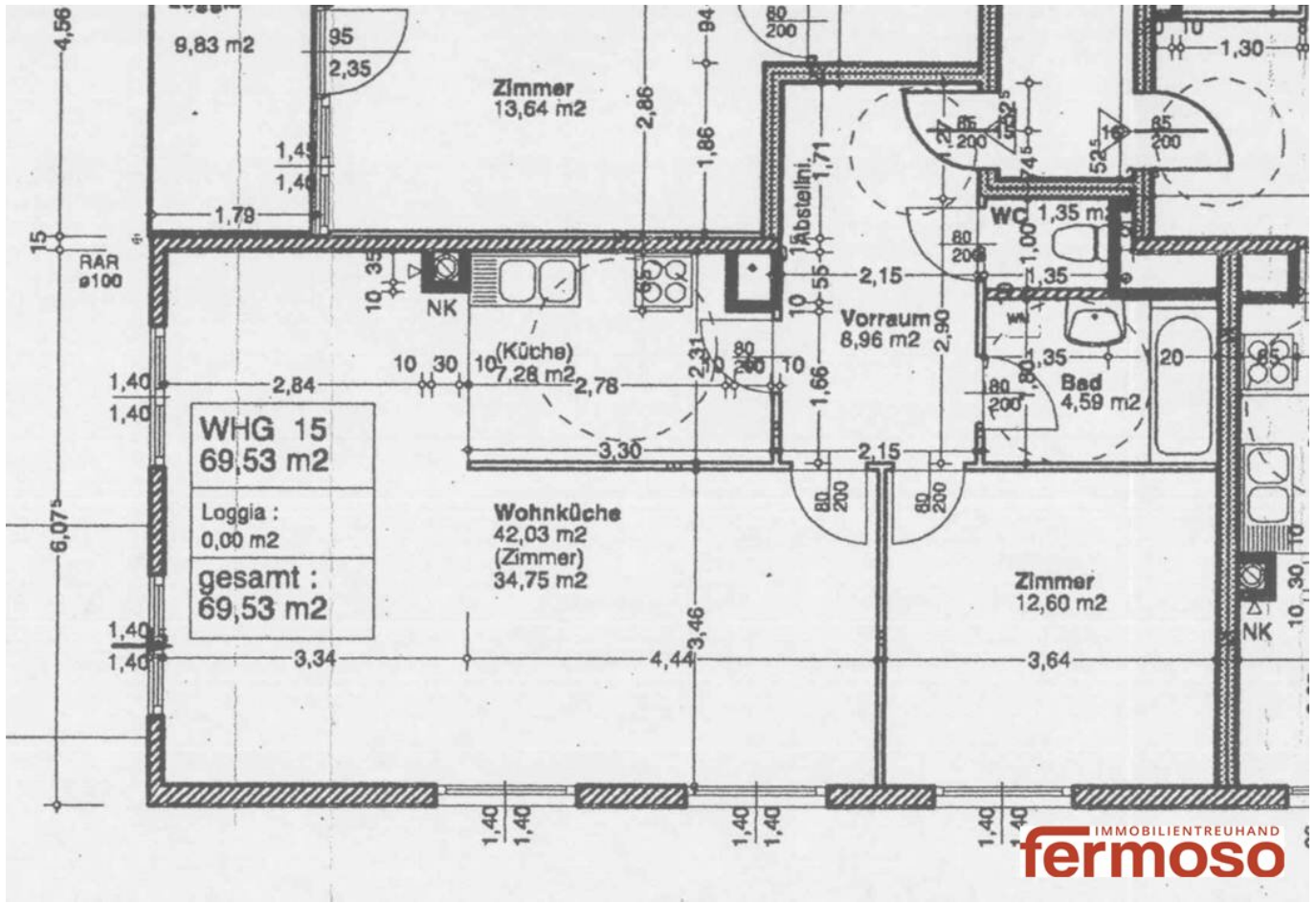
**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien









# Objektbeschreibung

*3-Zimmer Preishit; wunderbare, verkehrsberuhigte Wohnhausanlage; Nähe zum Donauufer*

## Liebe/r Wohnungssuchende/r

Angeboten wird eine bereits generalsanierte Wohnung in einem Wohnhaus aus der späten 90ern.

Auf 70m<sup>2</sup> bietet die Wohnung 2 etwa gleich große Schlafzimmer (am Grundrissplan nicht eingezeichnet) sowie eine große Küche mit anschließendem Ess-, und Wohnbereich.

Gelegen im 2. Liftstock, kann die Wohnung, durch die vielen Fenster, als sehr hell bezeichnet werden.

Sie eignet sich hervorragend für kleine Familien oder anspruchsvolle Paare.

Keyfacts:

- Heizung: Fernwärme
- Böden: Parkett
- Einbauküche mit Backofen, Dunstabzug, Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank u. Gefrierschrank
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradräume
- Waschküchen mit Trockner u Waschmaschinen
- kleiner Kinderspielplatz im Innenhof
- Schule u. Kindergarten direkt in der Wohnanlage

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 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 somit keine Spur.

**Besichtigungen Vorort sind jederzeit möglich!**

**Auch ein [360-Grad Rundgang](https://my.matterport.com/show/?m=tTszBrzoCja) steht Ihnen unter folgenden Link zur Verfügung:**

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

## Kontaktieren Sie mich bei Interesse

**Thomas Froschauer**  
**0676 36 25 144**  
**tf@fermoso.at**

Falls diese Wohnung nicht die Richtige für Sie ist, die Gegend jedoch schon, melden Sie sich dennoch.

Gerne merke ich Sie für weitere Wohnungen im Wohnpark Kornhäuselgasse vor.  
Ich vermittele regelmäßig Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern an dieser Adresse.

*1 MM + 20% MwSt. Provision, 3 BMM Kautions, 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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.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 <1.000m

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