

**zentrumsnahe 2-Zimmer Wohnung (nur 400m zum  
Stadtpark)**



**Objektnummer: 2131**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	837,54 €
<b>Kaltmiete</b>	904,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,01 €
<b>USt.:</b>	90,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**









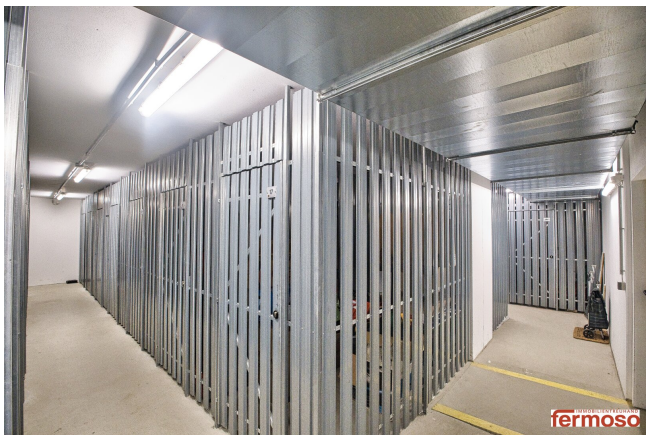




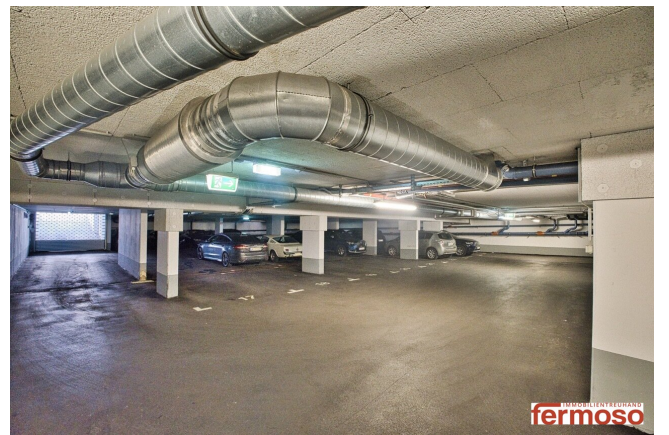




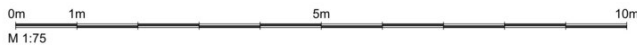
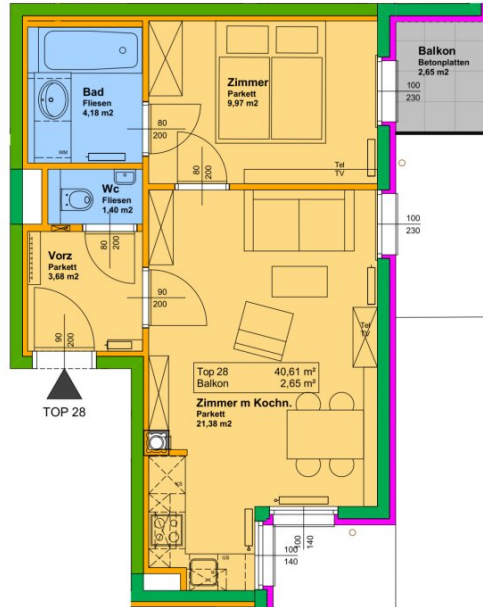
IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



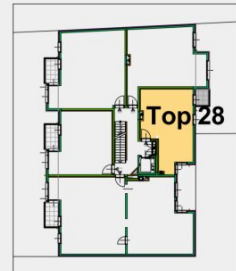
## Top 28

1.Dachgeschoss

**Wohnfläche:** 40,61 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 2,65 m<sup>2</sup>

12/04/2011

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WC's, Badewannen, Duschen und Küchen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



**Ungargasse 23,  
1030 Wien**

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



# Objektbeschreibung

*Neubauwohnung in modernem Gebäude; vollständig möbliert; ausgezeichneter Grundriss;  
Energiekennwert: 30.00 kWh/m<sup>2</sup>.a*

## Liebe/r Wohnungssuchende/r

im 3. Wiener Gemeindebezirk, in der Nähe des Stadtparks und dem Bahnhof Wien Mitte, befindet sich diese wunderschöne Wohnung, in einem ca. 12 Jahre alten Neubau. Das Zuhause ist **vollständig möbliert** und kann gegen eine faire Ablöse (mit dem aktuellen Mieter zu vereinbaren), wie auf den Fotos zu sehen, übernommen werden. Auch eine **Anmietung der leeren Wohnung ist möglich**. Nur die Küche würde in diesem Fall im Mietobjekt verbleiben (keine Ablöse).

**Verfügbar ist sie ab 1. November 2023.**

### Keyfacts:

- ca. 41m<sup>2</sup> perfekt aufgeteilte Wohnfläche
- ca. 3m<sup>2</sup> Balkon mit gemütlicher Sitzmöglichkeit und Ausblick ins Grüne
  - voll ausgestattete Einbauküche
- **mobiles Klimagerät** (kühlt die gesamte Wohnung)
  - Bad und WC getrennt
- absolute Ruhelage, ohne jeglichen Verkehrslärm
  - hauseigene Tiefgarage
- privates Kellerabteil, Fahrradraum, gemeinschaftliche Waschküche

Ein **KFZ-Stellplatz** in der Tiefgarage kann zum Preis von **EUR 110,- inkl. MwSt.** angemietet werden.

Durch den beeindruckend schönen [Sünnhof](#) gelangen Sie auf direktem Wege zur Landstraßer Hauptstraße, einer attraktiven Shoppingmeile, welche mit dem [Rochusmarkt](#) einen der schönsten Wiener Märkte beheimatet und am Einkaufszentrum [WIEN MITTE The Mall](#) endet.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:  
**Straßenbahn** (Linie 0 - Sechskrügelgasse), 50 Meter entfernt  
**U-Bahn** (U3 - Rochusgasse), ca. 400 Meter entfernt  
**U-Bahn** (U4 - Wien Mitte), ca. 500 Meter entfernt  
**S-Bahn** (Wien-Mitte), ca. 500 Meter entfernt

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Vorab stelle ich Ihnen auch gerne ein Videobesichtigung zur Verfügung.

---

3 BMM Kaution, Vertragserstellungsgebühr von 125€ inkl. MwSt., befristetes Mietverhältnis auf  
5 Jahre

**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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m



Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap