

**74m<sup>2</sup> Wohnung / Alles NEU (erst kürzlich saniert)**



**Objektnummer: 2143**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	966,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	741,50 €
<b>Kaltmiete</b>	878,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,18 €
<b>USt.:</b>	87,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

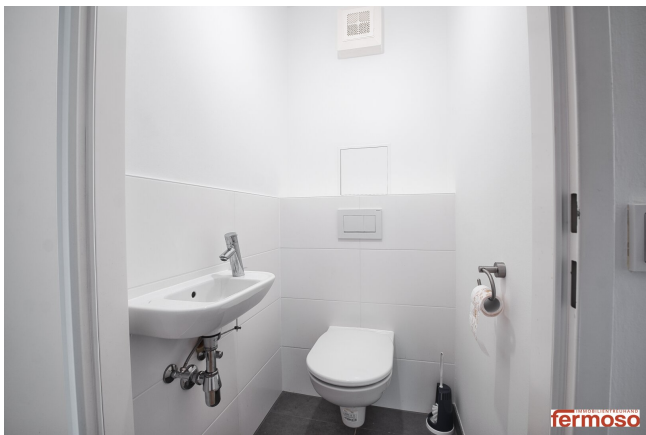


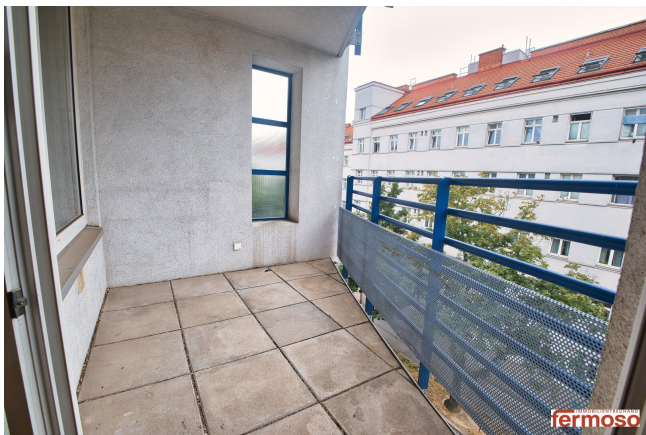
**Thomas Froschauer**

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



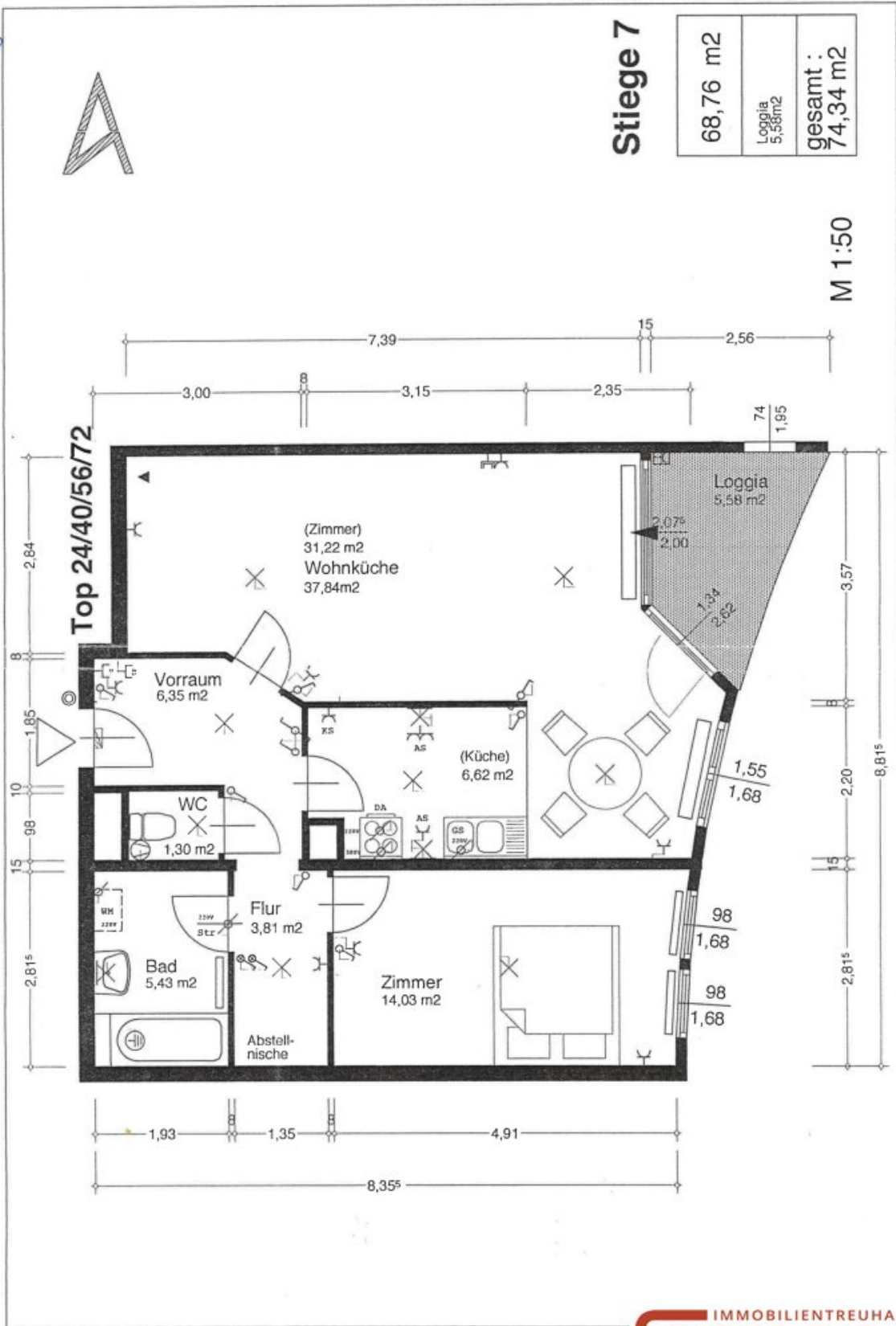








Stg. 7/56





## Objektbeschreibung

*2 Zimmer + Loggia (insgesamt 74m<sup>2</sup>); Alles neu in dieser wunderbaren Wohnung*

### **Liebe/r Wohnungssuchende/r**

Ab sofort wird diese grundsanierte 74m<sup>2</sup> (69m<sup>2</sup> Wfl. + 5m<sup>2</sup> Loggia) Neubauwohnung vermietet. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und befindet sich im 4. Stock einer schönen Wohnhausanlage in einer verkehrsberuhigten Gegend.

Alle Fenster der Wohnung sowie auch die Loggia blicken in Richtung Osten.

Durch eine Vielzahl von Fenstern gelangt sehr viel Licht in die Wohnräume, was sie im hellen Licht erstrahlen lässt.

Die Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

- geräumiger Vorraum, aus dem sich alle Räume zentral begehen lassen
- vollausgestattete Einbauküche
- großer Wohn-, und Essbereich
- Ost- Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum im Keller 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!**

Gerne stelle ich Ihnen ein Besichtigungsvideo zur Verfügung, um sich vorab einen ersten Eindruck verschaffen zu können.

## Kontaktieren Sie mich bei Interesse

**Thomas Froschauer**

[0676 36 25 144](tel:06763625144)

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

Sollte die Wohnung nicht die Richtige für sie sein, Sie jedoch im 20. Bezirk auf Wohnungssuche sein, können wir ca. 100 weitere Wohnungen im Bezirk anbieten.

---

*3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit*

*Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen*

**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 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 <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