

## tolle 2-Zimmer Wohnung im 2. Liftstock



**Objektnummer: 2194**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand 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>	70,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	962,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	744,69 €
<b>Kaltmiete</b>	875,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,46 €
<b>USt.:</b>	87,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

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







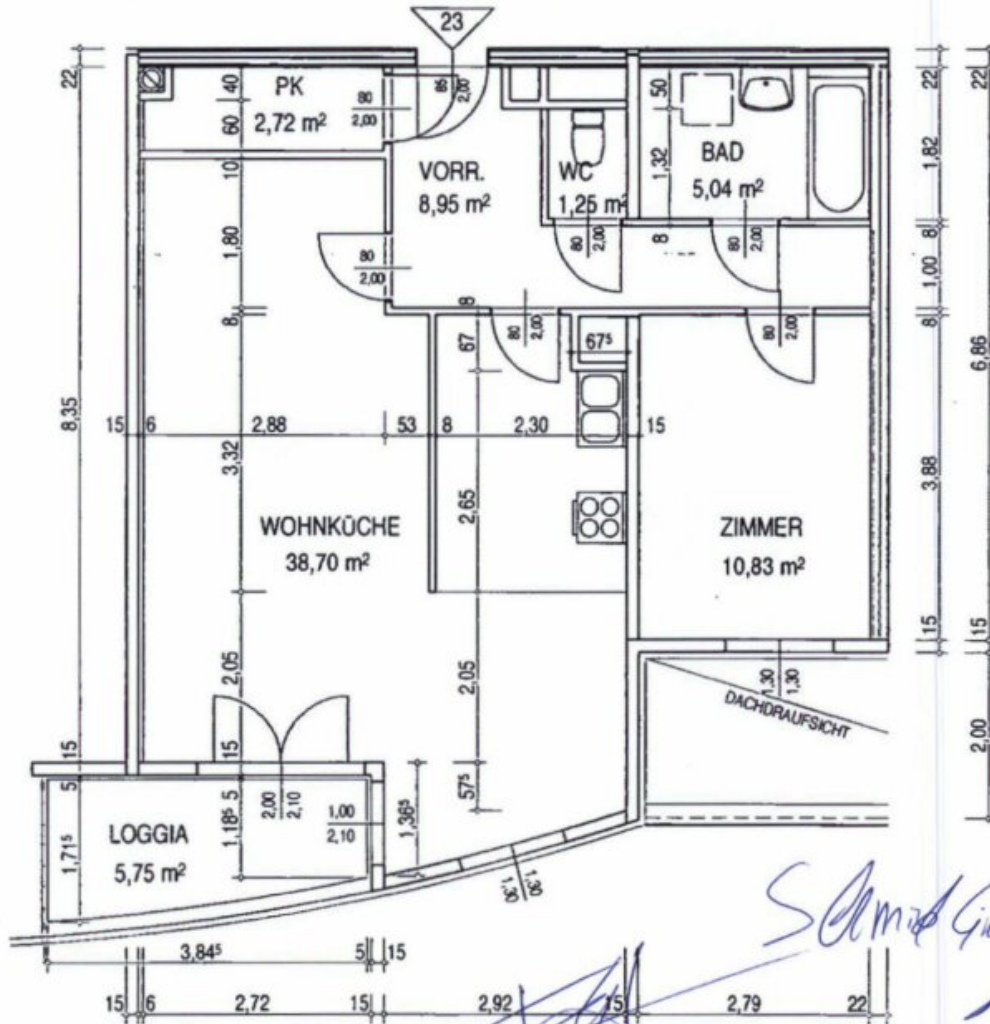
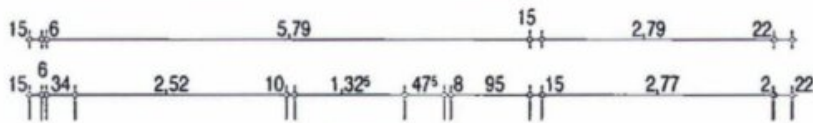
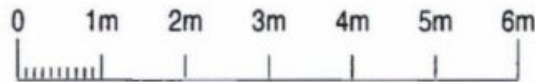


# B-1v

## STIEGE-3



TOP 23
2.Stock
Gesamt : 64,77 m <sup>2</sup>
Loggia : 5,75 m <sup>2</sup>
-----
GESAMT : 70,52 m <sup>2</sup>
+ PK : 2,72 m <sup>2</sup>



22/6/2020

*Schmidling*

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

*2-Zimmer Wohnung im 2. Liftstock; verkehrsberuhigte Wohnsiedlung; sehr gute Verkehrsanbindung*

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

Zur Vermietung gelangt eine schöne Neubauwohnung in 1200 Wien. Das Objekt befindet sich im 2. Liftstock einer Wohnhausanlage in einer verkehrsberuhigten Gegend. Alle Fenster der Wohnung sowie auch die Loggia blicken in Richtung Osten.

Die Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

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

Fahrrad-, und Kinderwagenabstellräume, Kinderspielräume, sowie mehrere Waschküchen stehen 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!**

**Vorab stelle ich Ihnen gerne eine Video Besichtigung zur Verfügung, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.**

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 an dieser Adresse.

---

*3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre*

*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-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 <1.500m

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 <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap