

**ERSTBEZUG am Höchstädtplatz (Dresdner Straße 17, 1200
Wien)**



Objektnummer: 2268

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,59 m ²
Nutzfläche:	54,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	949,01 €
Kaltmiete (netto)	748,87 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	113,86 €
USt.:	86,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer



IMMOBILIENREHAND
fermoso

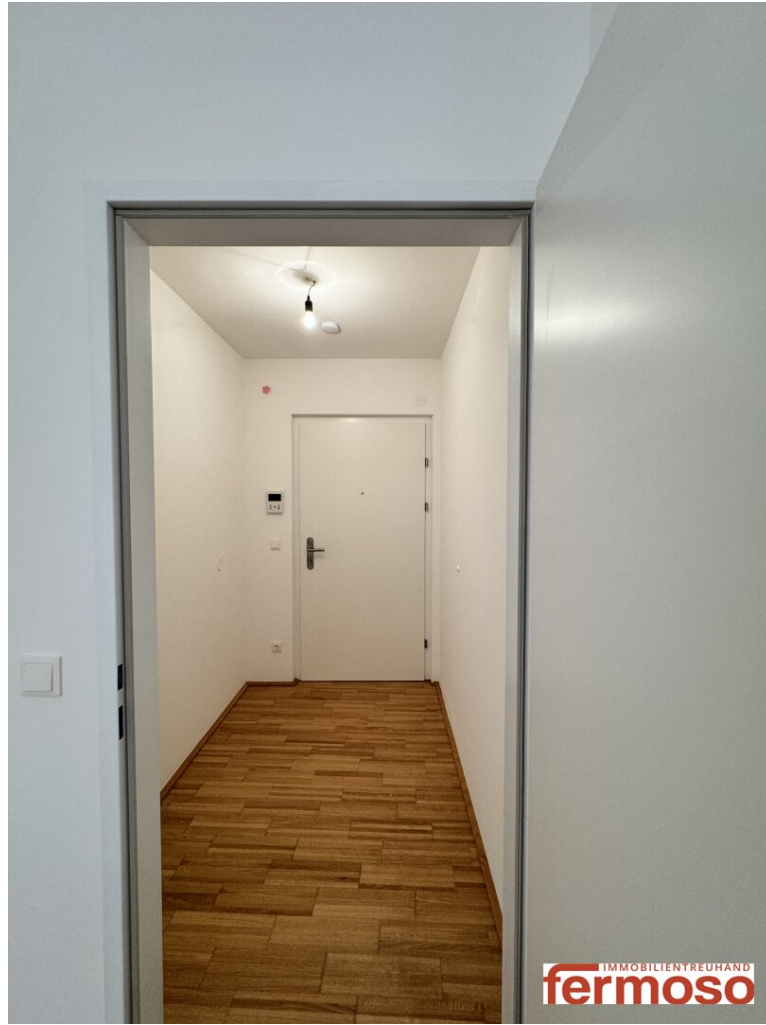


fermoso

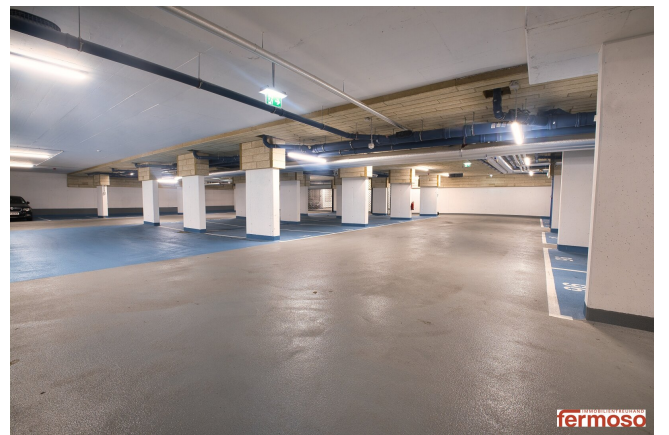


fermoso













DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLETT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

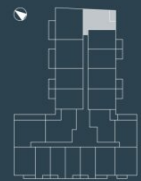
WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
ELEKTROSYMBOLE: SEHE GESONDERTEN PLAN



HÖCHSTÄDTPLATZ 3
BAUTEIL 2
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

4.0G | TOP 87

Wohnfläche 50,59m²
Loggia 3,63m²



VERMIETER

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

2- Zimmer Wohnung mit Innenhof-Loggia; Erstbezug im modernen Neubau; gut geschnittene 54m²

Liebe/r Wohnungssuchender

Im einem wunderschönen **Erstbezug am Höchstädtplatz/Brigittenau**, gelangt diese tolle 2-Zimmer Wohnung zur Vermietung.

Mit moderner Ausstattung und ruhiger Lage überzeugt diese ca. 51m² Wohnung, mit knapp 4m² großer Loggia auf ganzer Linie.

Durch die Süd-Ost Ausrichtung, wird die Wohnung tagsüber hell mit Licht durchleuchtet, was für ein tolles Wohlfühlen-Klima sorgt.

Folgendes wird geboten:

- ca. 51m² Wohnfläche (siehe Plan)
- mit Geräten ausgestattete Küche
- Loggia mit Blick in den Innenhof
- ruhige Lage im 4. Obergeschoss

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- makellose Parkettböden
- Stromanschluss in der Loggia
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschafts-Dachterrasse mit tollem Rundumblick, Hochbeete, Sitzgelegenheiten und Sandkiste

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, zusätzlich anmietbaren Einlagerungsräumen, eine Fahrrad-, sowie einen Kinderwagenabstellraum und einer weitläufigen Tiefgarage.

Die Garagenstellplätze sind bei Bedarf zum Preis von 105€ inkl. MwSt. anmietbar.

Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in nächster Nähe und fußläufig erreichbar.

Ein BILLA Supermarkt befindet sich direkt in der Wohnanlage. Ein kleines Einkaufszentrum, die "BRIGITTA PASSAGE" ist ca. 100 Meter entfernt.

Zur Millennium City sind es ca. 10 Gehminuten.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die U6 Station Dresdner Straße liegt 350 Meter entfernt. 800 Meter sind es zur S-Bahn Station liegt Wien-Traisengasse.

Direkt vor dem Haus fahren die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33 ab.

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate oder ein Bürge mit bester Bonität sind erforderlich!

3 BMM Kautio, Mietverhältnis befristet auf 10 Jahre mit realistischer Verlängerungsmöglichkeit

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>

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 <1.000m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap