

## **kompakte 2 Zimmer Wohnung**



**Objektnummer: 1850**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Gesamtmiete</b>	699,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	543,09 €
<b>Kaltmiete</b>	635,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,45 €
<b>USt.:</b>	63,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

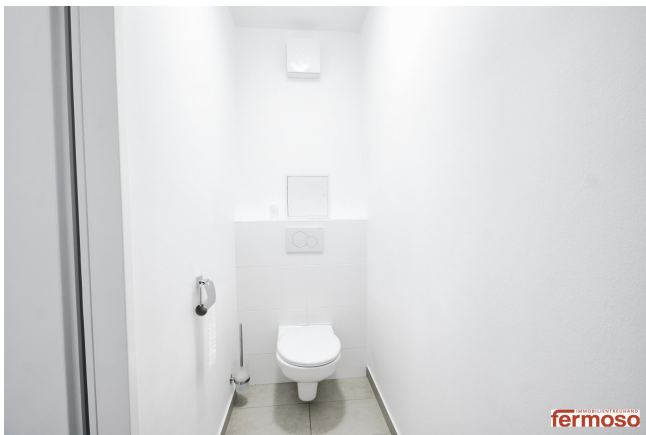


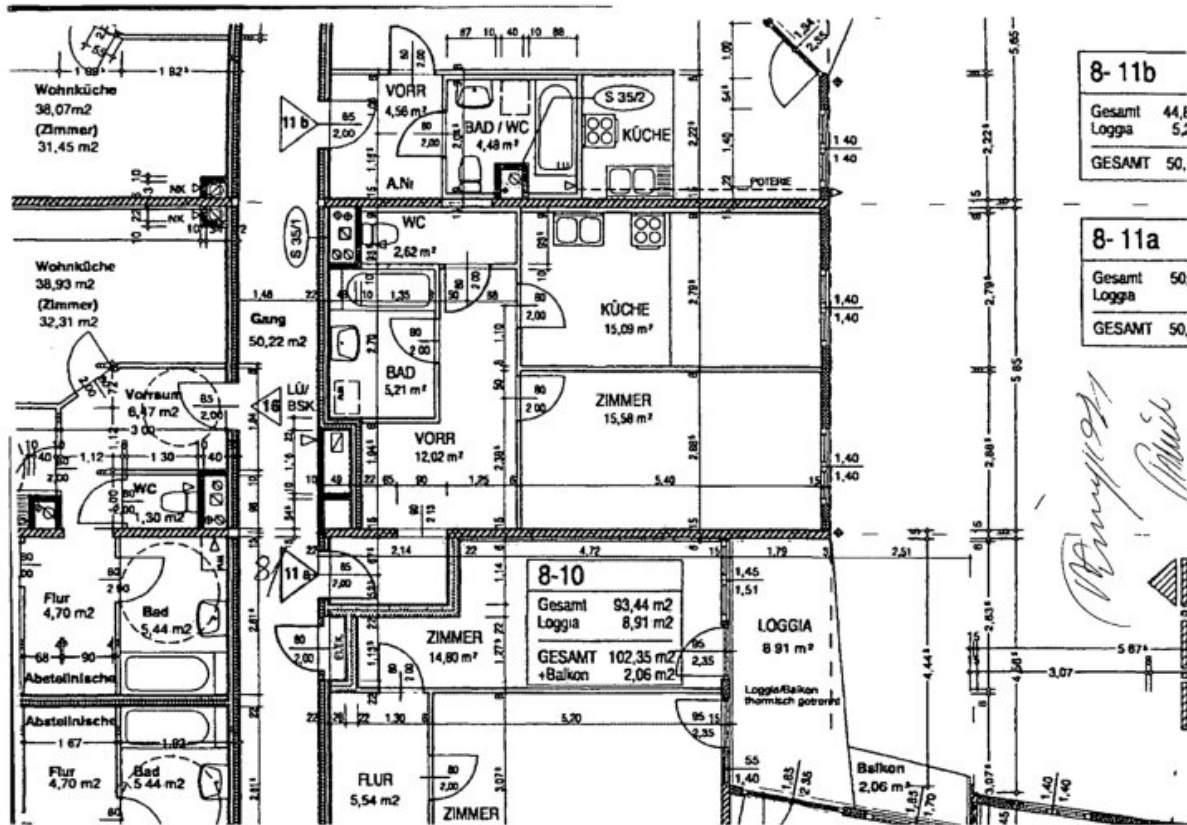
**Thomas Froschauer**

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









## Objektbeschreibung

*großartige 51m<sup>2</sup> Wohnung im Bestzustand; ruhiges Wohngrätzl mit bester Anbindung; Nähe zur Donauinsel*

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Im Wohnpark Kornhäuselgasse steht diese wundervolle 2 Zimmer Wohnung zur Vermietung. Auf knapp 51m<sup>2</sup> finden Sie eine top sanierte Wohneinheit mit großartigem Grundriss.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- großer Vorraum im Eingangsbereich, mit genügend Platz für eine Garderobe und Schränke
- Küche mit geräumigem Essbereich (ca. 15m<sup>2</sup>)
- Wohnbereich (ca. 16m<sup>2</sup>)
- äußerst geräumiges Badezimmer
- separates WC

Wohnbereich und Küche sind 2 voneinander getrennte Räume.

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Fahrrad-, und Kinderwagenabstellraum, Kinderspielraum, sowie 2 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 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=szEywB1pt64) steht Ihnen unter folgenden Link zur Verfügung:**

<https://my.matterport.com/show/?m=szEywB1pt64>

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.

*2 MM + 20% MwSt. Provision, 3 BMM Kaution, 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!

### **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 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 <500m  
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