

## 2-Zimmer Wohnung in Bestlage (nur 400m zum Stadtpark)



**Objektnummer: 2546**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,44 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> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.039,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.135,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,43 €
<b>USt.:</b>	113,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

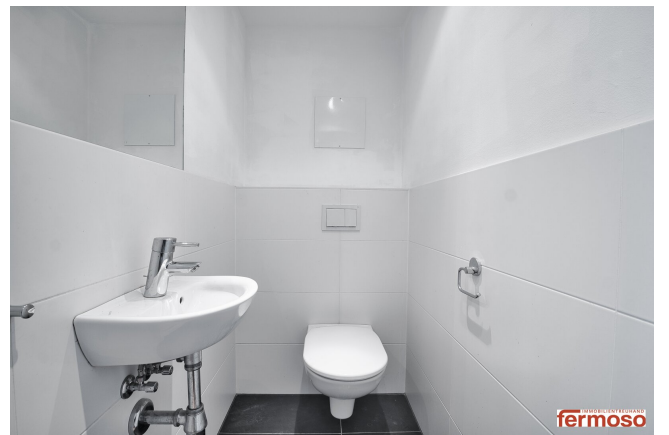
## Ihr Ansprechpartner



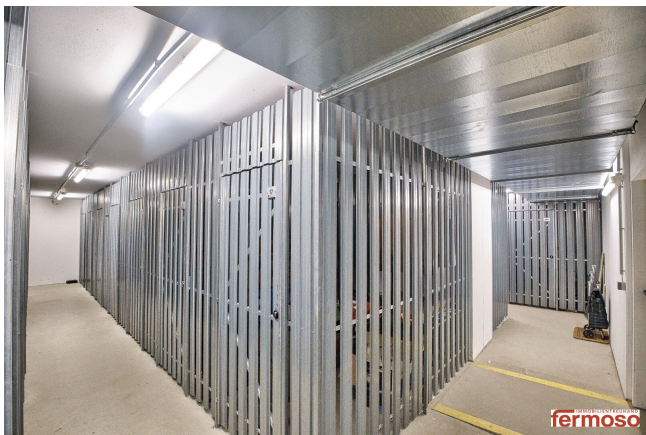
**Thomas Froschauer**

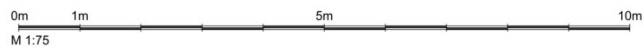
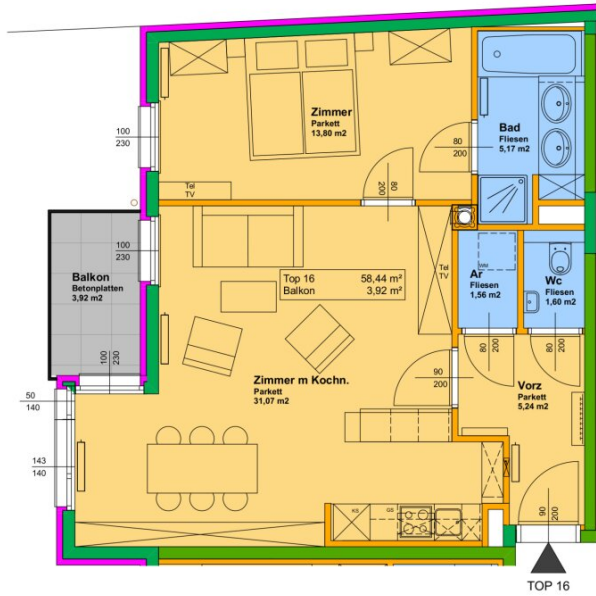
Fermoso Immobilientreuhand GmbH











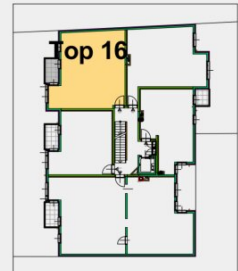
## Top 16

3.Obergeschoss

**Wohnfläche:** 58,44 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 3,92 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; Bestlage Nähe Rochusmarkt, Wien-Mitte und Stadtpark; hauseigene Tiefgarage  
Energiekennwert: 34,8 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, im 3. Stockwerk eines ca. 12 Jahre alten Neubaus.

Das Zuhause ist mit einer modernen Küche ausgestattet und steht ab September 2024 zur Vermietung. Übergeben wir die Wohnung in tadellosem Zustand.

**Verfügbar ist sie ab 1. September 2024.**

Ein früherer Mietbeginn wäre im Einvernehmen mit dem aktuellen Mieter vorstellbar.

#### Keyfacts:

- über 58m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 4m<sup>2</sup> großer Süd-West Balkon
- voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- getrennt liegendes WC mit Waschbecken und Spiegel
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ruhelage, ohne jeglichen Verkehrslärm
- hauseigene Tiefgarage
- privates Kellerabteil, Fahrradraum, gemeinschaftliche Waschküche

Ein **KFZ-Stellplatz** in der Tiefgarage kann zum Preis von **EUR 130,- 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 nach Absprache möglich. Vorab stelle ich Ihnen per WhatsApp (+43 676 3625144) auch gerne eine Videobesichtigung zur Verfügung.

---

*3 BMM Kaution, Vertragserstellungsgebühr von 150€ 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