

## **helle 49m<sup>2</sup> Wohnung im ruhigen Innenhof**



**Objektnummer: 3464**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand 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>	48,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<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>	765,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	598,04 €
<b>Kaltmiete</b>	695,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,56 €
<b>USt.:</b>	69,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

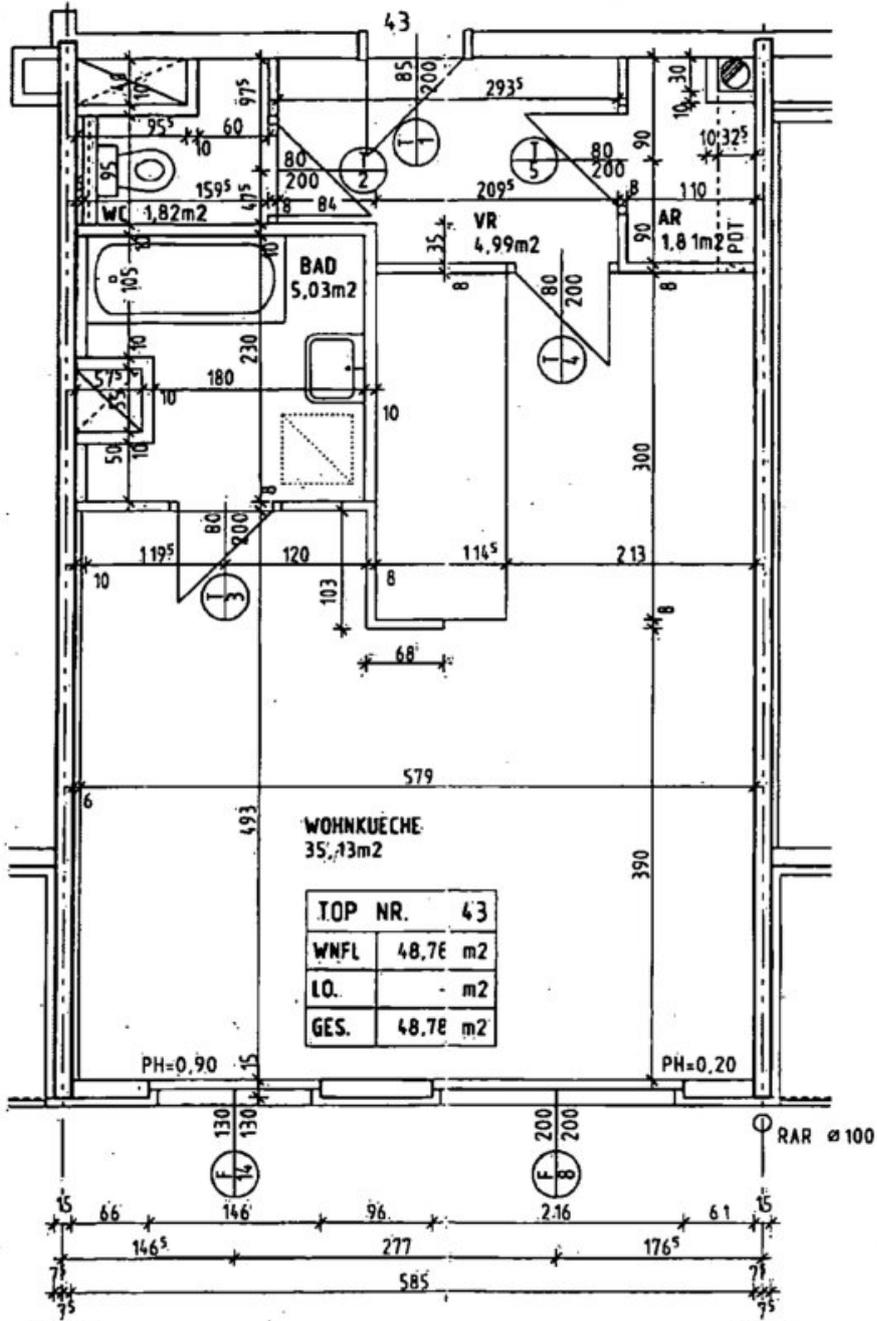
Fermoso Immobilienreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien











TOP NR.	43
WNFL	48.78 m <sup>2</sup>
LO.	- m <sup>2</sup>
GES.	48.78 m <sup>2</sup>

20

19

# Objektbeschreibung

*helle Wohnung; gelegen im 3. Stockwerk; sehr geräumig, mit praktischem Abstellraum  
(verfügbar ab 01.07.2024)*

## **1 Zimmer Wohnung (49m<sup>2</sup>) in 1200 Wien**

Ab dem 01.08.2024 zur Vermietung gelangt diese geräumige 1-Zimmer Wohnung in 1200 Wien/Brigittenau.

**Die Wohnung wird ohne Möbel vermietet!**

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- WC (getrennt von Badezimmer)
- geräumige Wohnküche (35m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- kleiner Balkon

Zur Wohnung gehört auch ein Einlagerungsraum, der sich im selben Stockwerk, nur wenige Meter vom Wohnungseingang entfernt befindet.

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 somit keine Spur.

**Besichtigungen Vorort sind nach Absprache jederzeit möglich!**

---

3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit 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 <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