

## 2-Zimmer Wohnung mit 46 qm in 1050 Wien!



**Objektnummer: 4085**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	663,29 €
<b>Kaltmiete</b>	772,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,44 €
<b>USt.:</b>	77,27 €
<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





IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

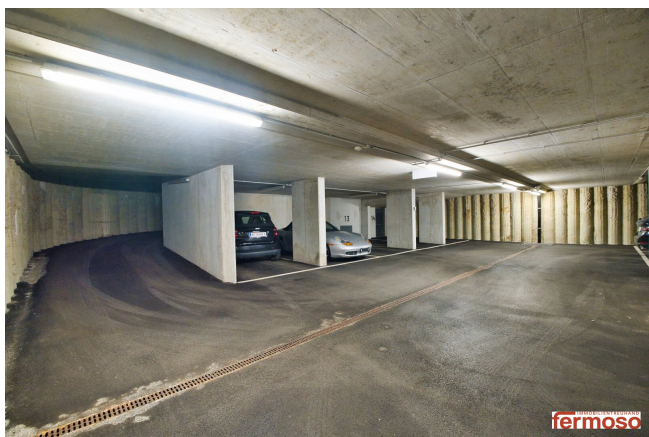


IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**







## Wohnen im Fünften

1050 Wien Schwarzthorgasse 13  
Möblierungsvorschlag

### Top 10 2.Stock

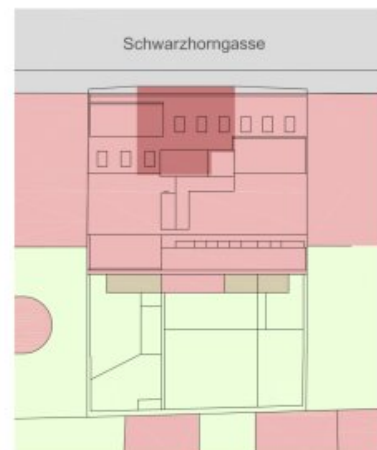
Stand Juli 2008 Änderungen vorbehalten

- 1 Diele
- 2 Wohnen Kochen
- 3 WC
- 4 Wirtschaftsraum
- 5 Zimmer
- 6 Bad

Wohnnutzfläche ca. 45,60m<sup>2</sup>



**JP** DR. JELITZKA+PARTNER  
IMMOBILIEN  
MITTERMAIR ARCHITEKTEN ■■



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



# Objektbeschreibung

*zentral gelegene 2-Zimmer Wohnung; Einbauküche; tolle Infrastruktur*

## Liebe/r Wohnungssuche/r

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in zentraler Lage Wiens! Diese **tolle 2-Zimmer Wohnung** in **1050 Wien/Margareten** bietet Ihnen alles, was Sie in Ihrem neues Zuhause benötigen. Auf einer kompakten Fläche von **45,60 m<sup>2</sup>** erwartet Sie hier modernes Wohnen in einem der beliebtesten Stadtteile der Stadt.

Ein großes Highlights sind die bodentiefen Fenster in beiden Zimmern. Durch die großen Fensterflächen ist die Wohnung **lichtdurchflutet** und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Der sehr gute Zustand der Wohnung, sorgt für ein modernes und ansprechendes Ambiente. Die **Zentralheizung** für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Die **Einbauküche** bietet Ihnen ausreichend Stauraum und ist **mit allen nötigen Geräten ausgestattet**.

Die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen. **Die Verkehrsanbindung ist hervorragend** - sowohl Bus, U-Bahn als auch Straßenbahn sind in der Nähe und bringen Sie schnell und bequem durch die Stadt. Die U4-Station Pilgramgasse liegt in Gehweite (10 Minuten) und die sich im Bau befindende U2-Station Reinbrechtsdorfer Straße liegt nur 1 Gehminute entfernt. Auch der Hauptbahnhof ist einfach zu erreichen. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Supermarkt oder Bäckerei - hier sind Sie bestens versorgt. Auch für Familien ist die Lage ideal, da Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen in der Nähe sind.

Bei Interesse kann auch ein **KFZ-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Der Preis liegt hierfür bei **EUR 130,-/Monat**.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Apartment und **vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Ihnen den Einzug in Ihr neues Zuhause zu ermöglichen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil einer lebendigen und pulsierenden Stadt - willkommen in Wien!

Vorab stelle ich Ihnen gerne ein Besichtigungsvideo zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich hierfür via WhatsApp unter folgender Nummer: +43 676 3625144

---

3 BMM Kautio; 150 Euro inkl. USt. Vertragserstellungsgebühr; 5-jährige Befristung des Mietvertrags

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap