

## Gartenwohnung mit 3 Zimmer (68m<sup>2</sup>)



**Objektnummer: 4113**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	18,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.073,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,96 €
<b>USt.:</b>	122,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

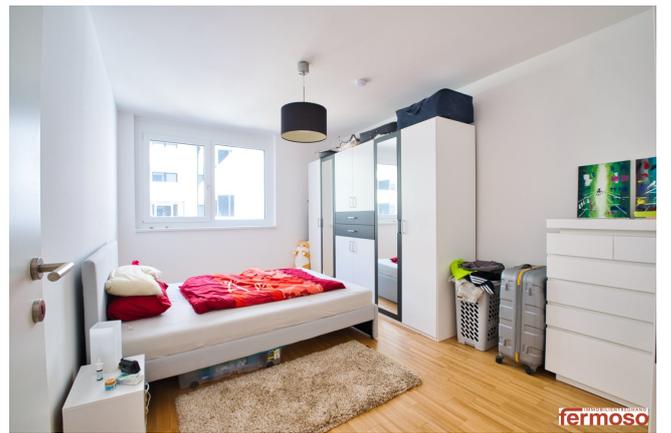
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

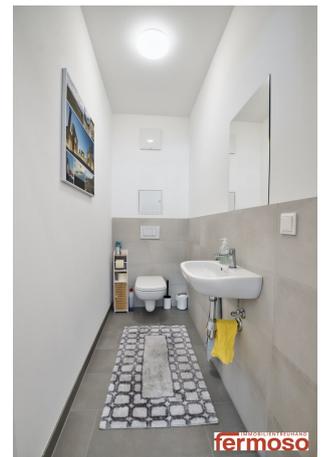


**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH



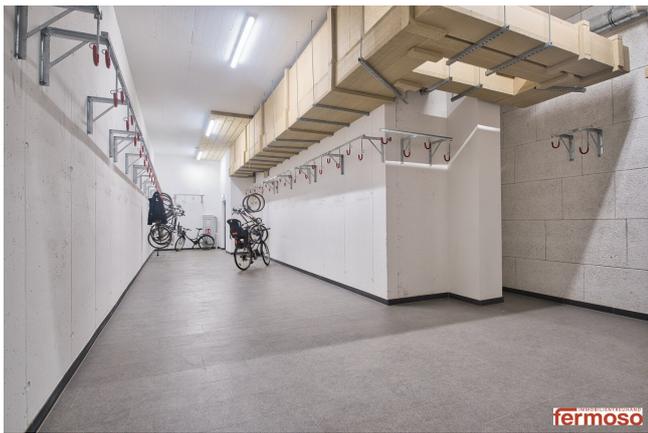


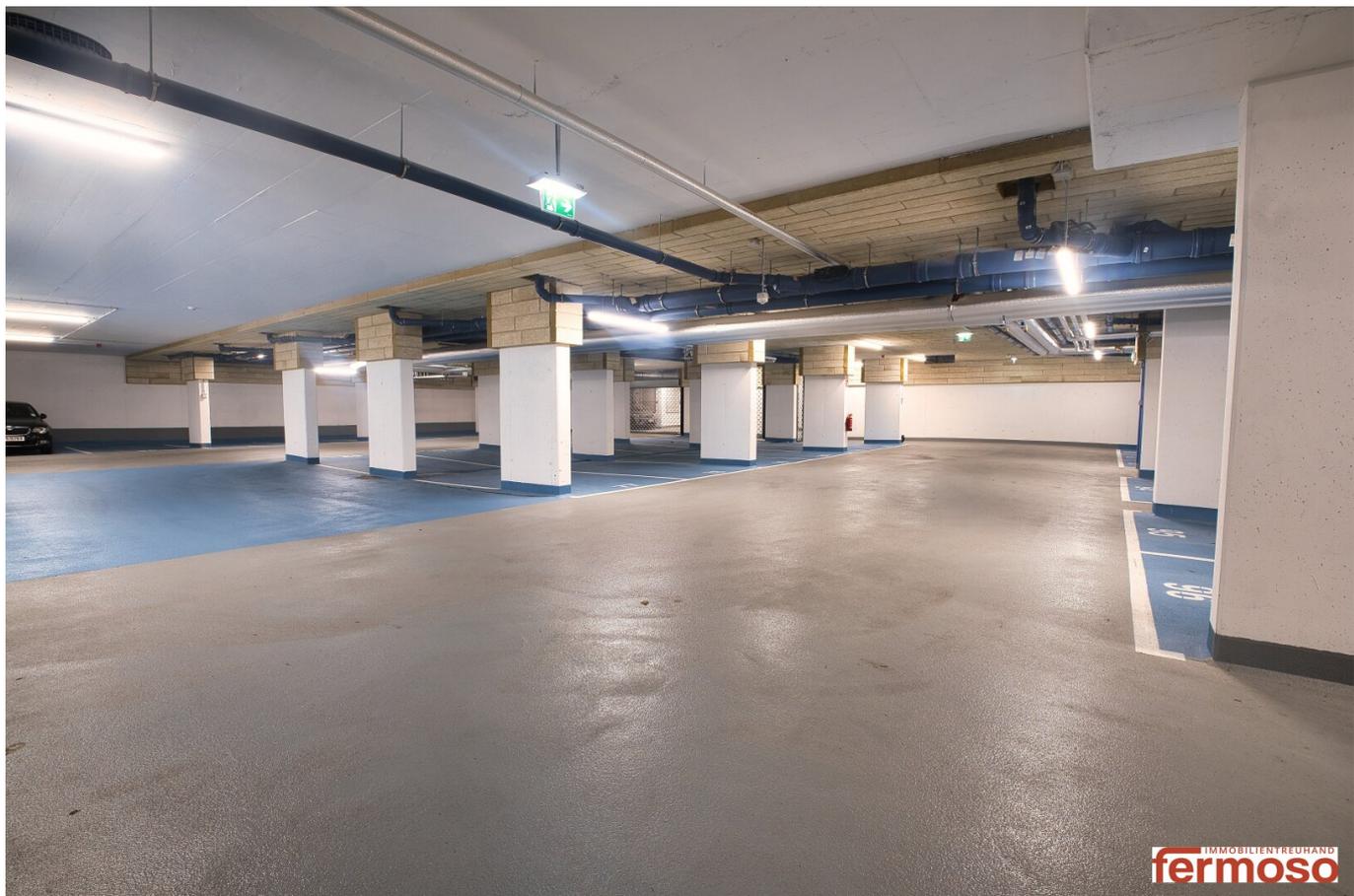














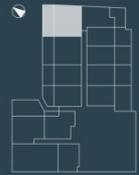
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NHMEN!  
 EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARGESTELLTEN BÄUME LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 WM: NEUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN



**HÖCHSTÄDTPLATZ 3**  
BAUTEIL 2  
Dresdner Straße 17, 1200 Wien

EG | TOP 06

Wohnfläche	67,98m <sup>2</sup>
Terrasse	15,00m <sup>2</sup>
Garten	18,46m <sup>2</sup>



VERMIETER

IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

neuwertige 3-Zimmer Gartenwohnung; Gemeinschaftsdachterrasse mit Weitblick; Zweitbezug im modernen Neubau;

### Liebe/r Wohnungssuchender

In diesem wunderschönen Neubau am **Höchstädtplatz/Wien-Brigittenau**, befindet sich diese tolle 3-Zimmer Wohnung mit Eigengarten, im Erdgeschoss des Hauses.

Sie besticht mit moderner Ausstattung, mit ruhiger Lage im Innenhof und bietet eine Wohnfläche von 68 m<sup>2</sup> plus eine Freifläche (Terrasse und Garten) mit insgesamt 33 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Nur die Küche gehört zum mit vermieteten Inventar.

Folgendes wird Ihnen geboten:

- 68m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- mit Geräten ausgestattete Küchenzeile
- WC und Badezimmer getrennt
- Abstellraum
- Terrasse und Garten im nicht öffentlich zugänglichen Innenhof
  
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
- hochwertige Parkettböden
- Strom- und Wasseranschluss auf der Terrasse
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- große Gemeinschaftsdachterrasse mit tollem Weitblick, Hochbeete für Urban Gardening, Sitzgelegenheiten und Sandkiste.

Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit großen Kellerabteilen, Fahrrad-, sowie Kinderwagenabstellräume und einer weitläufigen Tiefgarage.

Die Garagenstellplätze sind 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.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung gerne möglich.

---

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

3 BMM Kautio, 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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